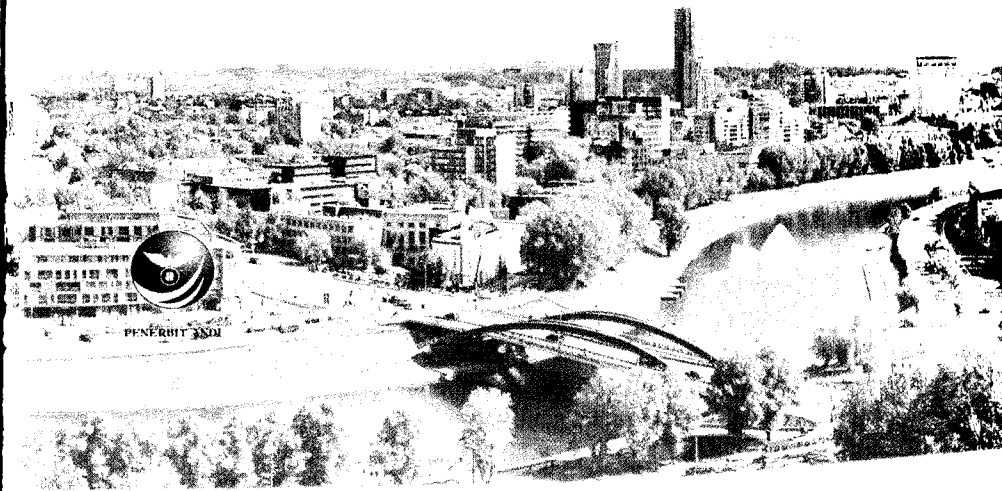
PUSTAKAAN
ARSIPAN
JAWA TIMUR
N

ENATA KOTA
e l a l u i
na Detail Tata Ruang
(RDTR)

semua bisa paham, semua bisa ikut serta

M. Arszandi Pratama
Bayu Wirawan
Dinar Maria
Soly Iman Santoso
Galuh Shita Ayu Bidari

MENATA KOTA
melalui
Rencana Detail Tata Ruang

M. Arszandi Pratama
Bayu Wirawan
Dinar Maria
Soly Iman Santoso
Galuh Shita Ayu Bidari

MENATA KOTA MELALUI RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
Semua Bisa Paham, Semua Bisa Ikut Serta
Oleh: M Arszandi Pratama, Bayu Wirawan, Dinar Maria, Soly Iman Santoso, Galuh Shita Ayu Bidari

MILIK
Badan Perpustakaan & Kearsipan
Propinsi Jawa Timur
15 . 373/BPKIP/2015

Hak Cipta © 2015 pada Penulis

Editor : Monica Bendatu
Setting : Yulius Basuki
Desain Cover : Anton Fandi Cahyono
Korektor : Putri Christian

Hak Cipta dilindungi undang-undang.
Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronis maupun mekanis, termasuk memfotocopy, merekam atau dengan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penulis.

Penerbit CV. ANDI OFFSET (Penerbit ANDI, Anggota IKAPI) Jl. Beo 38-40, telp (0274) 561881, Fax (0274) 588282 Yogyakarta 55281

Percetakan CV. ANDI OFFSET (Penerbit ANDI, Anggota IKAPI) Jl. Beo 38-40, telp (0274) 561881, Fax (0274) 588282 Yogyakarta 55281

Perpustakaan Nasional: Katalog dalam Terbitan

Pratama, M. Arszandi
MENATA KOTA MELALUI RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) Semua Bisa Paham, Semua Bisa Ikut Serta / M Arszandi Pratama, Bayu Wirawan, Dinar Maria, Soly Iman Santoso, Galuh Shita Ayu Bidari
– Ed. I. – Yogyakarta: ANDI;
24 – 23 – 22 – 21 – 20 – 19 – 18 – 17 – 16 – 15
xx + 172 hlm; 14 x 21 Cm.
10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
ISBN: 978 - 979 - 29 - 5412 - 8
I. Judul
I. City Planning
DDC'23: 711.409.2

KATA PENGANTAR

Dr. Ir. Mohamad Hasan, Dipl. HE.
Pembina Lokalaras Indonesia Institute

Sebagai penduduk yang tinggal di wilayah perkotaan, apalagi di kota-kota besar di Indonesia, semakin hari rasanya semakin akrab dengan berbagai permasalahan sebagai buah dari kesemrawutan kota yang juga mulai banyak diekspos di berbagai media. Kemacetan di ruas jalan protokol sampai jalan 'tikus', permukiman kumuh yang menjamur, penggusuran bangunan, penertiban lapak dagangan, konflik lahan berujung pertumpahan darah, dan lainnya.

Di sisi lain, kota-kota juga mulai berbenah. Kepala daerah menuai banyak pujian karena mendandani kotanya. Taman-taman dipercantik, permukiman kumuh direlokasi ke rumah susun, sungai dikeruk, *wi-fi* disediakan di ruang publik, transportasi publik dipernyaman, dan sebagainya. Penduduk bersemangat dengan tidak hanya bersorak gembira,

tetapi juga turut berkontribusi dalam mengampanyekan jargon-jargon kenyamanan kota lewat berbagai komunitas nonprofit.

Tata ruang mulai disebut-sebut dalam pemberitaan. Sebagian mengkambinghitamkan rencana tata ruang, sebagian tidak tahu apa rencana tata ruang, sebagiannya lagi tidak peduli ada atau tidak rencana tata ruang. Yang jelas, ada ketidakpuasan atas kota yang saat ini ditinggali. Belum banyak orang yang menyadari kalau tata ruang sebetulnya mencakupi topik-topik permasalahan kota yang dikeluhkan setiap hari, hanya dengan bahasa lain yang kurang populer.

Tata ruang bisa jadi solusi komprehensif jika diselenggarakan secara baik. Rencana tata ruang bisa jadi obat penawar racun-racun kota jika dilaksanakan secara benar. Mungkin tidak instan, mungkin perlu lima-sepuluh-dua puluh tahun ke depan untuk merasakan manfaatnya. Mungkin saat program pelebaran/pengalihan arus jalan pada ruas jalan utama yang selalu membuat macet sudah selesai atau mungkin pada saat program pembersihan kali yang selalu mengganggu pemandangan dan menyebabkan banjir sudah selesai.

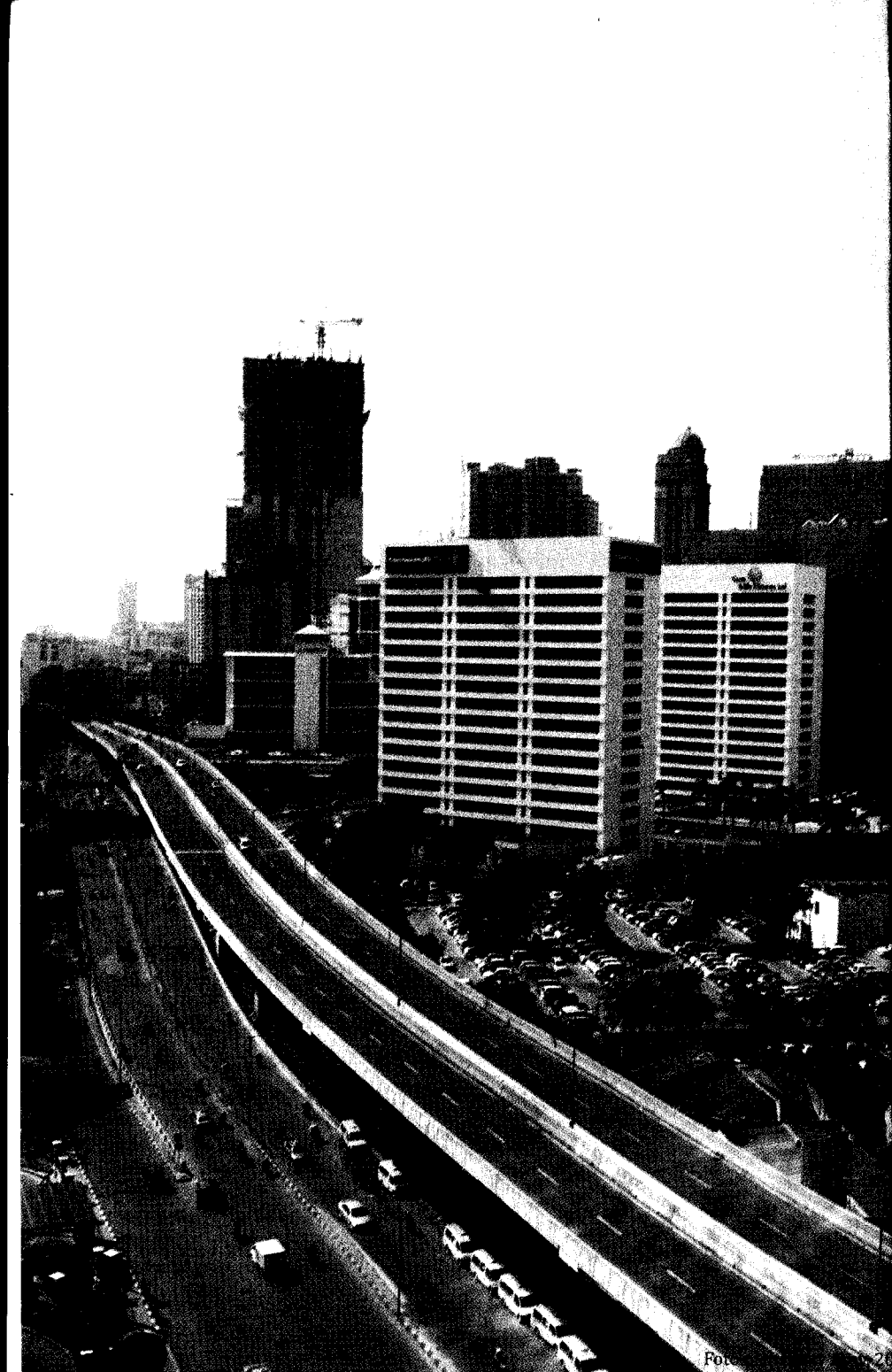
Sebagai warga kota yang baik, tentu tidak ada salahnya untuk sedikit lebih perhatian terhadap apa yang berkembang di sekitar. Akan ada pembangunan apa? Akan merugikan atau tidak? Mengapa banyak bangunan disegel? Apa penyebab macet yang bertambah parah? Sebaiknya bagaimana? Dan jutaan pertanyaan kritis lainnya juga jarang berujung solusi-solusi brilian. Pemerintah, masyarakat, swasta, *urban planner*, lembaga legislatif, dan berbagai pemangku kepentingan

lainnya punya peran signifikan yang diemban serta hak dan kewajiban yang melekat pada dirinya terhadap penataan ruang.

Penataan ruang berpengaruh penting terhadap berjalan dan berkembangnya suatu kota. Tanpa akses jalan yang layak, kegiatan ekspor impor tidak akan menjadi mudah. Tanpa memproyeksikan demografi, ketersediaan lahan untuk tempat tinggal akan semakin langka. Rencana tata ruang hadir sebagai pedoman agar suatu kota dapat menjadi lebih layak, ramah, dan nyaman untuk tinggal dan bermatapencaharian.

UCAPAN TERIMA KASIH

Buku ini mencoba mengenalkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) & Peraturan Zonasi (PZ) yang ternyata sangat erat dan dekat hubungannya dengan kepentingan masyarakat luas. Di samping membahas mengenai apa saja yang harus diketahui dari sebuah dokumen RDTR & PZ, buku ini juga membahas mengenai isu-isu apa saja yang terjadi terkait dengan penataan ruang, serta bagaimana peran kita dalam penataan ruang. Atas terbitnya buku ini, Tim Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Allah Subhana Wa Ta'ala atas karunia, rahmat, dan izin-Nya sehingga buku ini dapat selesai disusun;
2. Lokalaras Indonesia Institute: Dr. Ir. Mohamad Hasan, Dipl. HE., Ir. Ahmad Syiham, dan Mohamad Hamzah Nurfalah, S.T., MBA atas doa, bimbingan, dan dukungannya untuk menyelesaikan penyusunan buku ini;
3. Dinas Tata Ruang & Pertanahan Kabupaten Bogor: Bapak Ajat R. Jatnika, S.T., Erik Muhamar, S.T., dan Joner Kalixtus Marpaung, S.Hut.,MM. atas pengalaman dan kesempatan belajar yang diberikan saat kegiatan Penyusunan RDTR Klaster Jasinga Kabupaten Bogor;

4. Rekan-rekan Studio Perencanaan Wilayah & Kota PT Handal Selaras Pratama: Rais Kandar, Sarah Sherida, & M. Fahmi Iskandar Alam atas bantuan teknis dan materi selama masa penyusunan;
5. Bapak Heri Purnomo & Adriadi Dimastanto atas sumbangan ide dan materi pada proses penyusunan buku ini;
6. Rekan-rekan Planologi 2004 ITB: Fauzan Ahmad, Ricky Doddy Sianturi, & M. Bobby Rahman atas waktu yang diluangkan untuk berdiskusi dan memberikan masukan materi selama masa penulisan;
7. Rekan-rekan Handal Selaras Group atas terciptanya suasana yang menyenangkan selama masa penyusunan. Juga Chairul Basir & Zaky Arsy atas foto-fotonya serta Joko S. Pramuji & Rony Kurniawan atas bantuan teknisnya;
8. Keluarga Tim Penulis: Ir. Baby Setiawati Dipokusumo, M.Si., Dinna Sabriani, Vietrina Hafriany, dan Muthia Dwi Nurmala atas doa, pengertian, dan dukungannya.

Terima kasih yang sebesar-besarnya juga kami haturkan kepada seluruh pihak yang menyempatkan membaca buku ini dan menyebarkan informasi positif dalam buku ini.

Harapan kami, sedikit pengetahuan mengenai rencana tata ruang dapat dikenal dan dipahami lalu untuk kemudian diimplementasikan dengan benar oleh masyarakat luas dari lingkup wilayah yang paling kecil. Semoga dengan hadirnya buku ini dapat menginspirasi masyarakat mengenai ilmu

perencanaan wilayah dan kota, serta mampu membantu mewujudkan lingkungan perkotaan yang lebih baik lagi. Serta mampu membuka seluas-luasnya diskusi kritis terkait dengan penataan ruang.

Jakarta, Desember 2014

Tim Penulis

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

DAFTAR SINGKATAN

APBD	:	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
BIG	:	Badan Informasi Geospasial
BPN	:	Badan Pertanahan Nasional
BWP	:	Bagian Wilayah Perkotaan
CBO	:	*Community-Based Organization*
DED	:	*Detail Engineering Design*
DPR	:	Dewan Perwakilan Rakyat
DPRD	:	Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
FGD	:	*Focus Group Discussion*
GIS	:	*Geospatial Information System*
IMB	:	Izin Mendirikan Bangunan
KAK	:	Kerangka Acuan Kerja
KDB	:	Koefisien Dasar Bangunan
KDH	:	Koefisien Dasar Hijau
Kepmen	:	Keputusan Menteri
KLB	:	Koefisien Lantai Bangunan
KWT	:	Koefisien Wilayah Terbangun
MDGs	:	*Millenium Development Goals*
NGO	:	*Non-Governmental Organization*
NKRI	:	Negara Kesatuan Republik Indonesia
PBB	:	Perserikatan Bangsa-Bangsa
Permen	:	Peraturan Menteri
PKL	:	Pusat Kegiatan Lingkungan
PKN	:	Pusat Kegiatan Nasional
PKSN	:	Pusat Kegiatan Strategis Nasional
PKW	:	Pusat Kegiatan Wilayah
PL	:	Pusat Lingkungan

PNPM	:	Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat
PP	:	Peraturan Pemerintah
PPK	:	Pusat Pelayanan Kawasan
PPL	:	Pusat Pelayanan Lingkungan
PPNS	:	Penyidik Pegawai Negeri Sipil
PU	:	Pekerjaan Umum
PZ	:	Peraturan Zonasi
RAPBD	:	Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
RDTR	:	Rencana Detail Tata Ruang
RPJM	:	Rencana Pembangunan Jangka Menengah
RPJP	:	Rencana Pembangunan Jangka Panjang
RTBL	:	Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
RTH	:	Ruang Terbuka Hijau
RTR	:	Rencana Tata Ruang
RTR Pulau	:	Rencana Tata Ruang Pulau
RTRW	:	Rencana Tata Ruang Wilayah
RTRWN	:	Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
SITU	:	Surat Izin Tempat Usaha
SKPD	:	Satuan Kerja Perangkat Daerah
SPK	:	Sub Pusat Kawasan
SPM	:	Standar Pelayanan Minimal
SRRED-FI	:	*Sustainable and Rural Development Forum*
SVO	:	*Stadsvormingsordonnantie* (Ordonansi Perencanaan Kota)
SVV	:	*Stadsvormingsverorderning* (Peraturan Pembentukan Kota)
UKP-PPP	:	Unit Kerja Presiden Bidang Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan
URDI	:	*Urban and Regional Development Institute*
UU	:	Undang-Undang
VOC	:	*Vereenigde Oostindische Compagnie* (Kongsi Perdagangan Hindia Timur)

1 INTRODUKSI: Penataan Ruang, Sebuah Urgensi

INTRODUKSI:

Penataan Ruang, Sebuah Urgensi

Kata tata ruang dalam beberapa tahun terakhir menjadi sering didengar berkaitan dengan dinamika kondisi perkembangan kota dan/atau wilayah di Indonesia. Semakin kompleksnya keterkaitan antarkegiatan dengan penggunaan lahan dalam dekade terakhir ini ternyata menimbulkan benturan-benturan tidak hanya pada tingkatan resmi pemerintahan saja, akan tetapi juga pada tingkat masyarakat.

Pertengahan 2014, dunia selebriti ramai dengan pemberitaan mengenai seorang ustadz ternama di Jakarta yang merasa ditipu karena sebidang lahan yang dibeli oleh ustadz tersebut dua tahun sebelumnya ternyata tidak dapat dimanfaatkan untuk dibangun sesuai dengan harapannya

karena lahannya termasuk dalam kawasan yang ditetapkan dengan fungsi hijau. Pada kasus lain, Penulis pernah menemui seseorang yang menyatakan keberatan dan protesnya kepada pemerintah karena yang bersangkutan menguasai lahan yang sangat luas di pinggiran Kota Surakarta akan tetapi tidak bebas dalam menempatkan fungsi-fungsi yang akan dibangun/dikembangkan di atasnya.

Adanya dua contoh di atas memperlihatkan bahwa penataan ruang yang sudah cukup lama berjalan di Indonesia ternyata delik-delik yang diaturnya masih belum dipahami oleh masyarakat secara meluas, bahkan pengalaman Penulis berdiskusi dengan pihak aparatur pemerintah (pusat dan daerah) menunjukkan bahwa masih terdapat aparatur pemerintah yang baru sekadar mengetahui terminologi tata ruang akan tetapi pemahaman terkait dengan esensinya merupakan hal berbeda.

Berkaitan dengan tata ruang, maka satu hal yang perlu dipahami adalah tata ruang pada dasarnya tidak (terlalu) mengatur tentang kepemilikan ruang (lebih mudah dikatakan atau dikenal dengan ungkapan sehari-hari sebagai lahan), akan tetapi tata ruang lebih mengatur pada penggunaan ruang tersebut, baik pada permukaan, di bawah, maupun di atasnya. Hal ini dapat diandaikan dengan kepemilikan kendaraan, dimana seseorang dimungkinkan untuk memiliki mobil atau sepeda motor bahkan pesawat terbang sebanyak dan semampu orang tersebut, akan tetapi ketika kendaraan bermotor tersebut dipergunakan, maka akan ada ketentuan-ketentuan yang mengatur penggunaan kendaraan bermotor itu, seperti di jalur apa bisa dikendarai, di mana lokasi berhenti dan parkir, kemudian adanya rambu-rambu lalu lintas yang harus dipatuhi serta adanya pengenaan sanksi apabila melakukan pelanggaran terhadap pemanfaatan kendaraan bermotor tersebut.

Lalu ada pertanyaan, mengapa pemanfaatan ruang harus diatur? Jawaban termudah dari pertanyaan ini adalah karena adanya hak pemanfaatan ruang dari seseorang akan dapat mengganggu hak dari orang lain bahkan hak dari komunitas yang lebih besar. Contoh dari hal ini antara lain:

1. pembangunan peternakan kambing skala besar di kawasan permukiman padat yang akan dapat mengganggu aroma/bau pada penghuni di sekitar peternakan tersebut;
2. pemanfaatan bantaran sungai untuk keperluan permukiman yang menyebabkan ruang penampungan dan penyerapan air sungai berkurang sehingga ketika kondisi debit tinggi menyebabkan aliran airnya menjadi meluap;
3. pembangunan pusat perbelanjaan pada kawasan dengan kondisi akses jalan yang terbatas (lebarnya sangat kecil) sehingga menimbulkan kongesti terhadap pengguna jalan baik dari/menuju maupun yang melintasi kawasan tersebut.

Adanya potensi konflik dari pemanfaatan ruang tersebut kemudian dicoba dihindari dengan adanya tata ruang yang prosesnya disebut juga dengan penataan ruang.

Penataan ruang di Indonesia dalam aspek legalitasnya dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang (UU) No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Berdasarkan UU ini,

maka produk penataan ruang di Indonesia dalam skala terkecil untuk kabupaten/kota adalah RDTR[1]. Pembahasan lengkap mengenai perkembangan penataan ruang, hierarki dari penataan ruang, dan muatan dari produk penataan ruang (termasuk RDTR) akan dijelaskan pada Bab 2 dari buku ini.

RDTR sendiri pada dasarnya adalah upaya untuk mengatur agar optimalisasi pemanfaatan ruang dapat terjadi. Mengapa harus RDTR? RDTR menjadi keniscayaan karena merupakan produk tata ruang dengan skala terkecil yang diwajibkan memiliki dasar hukum berupa Peraturan Daerah (Perda) untuk dapat digunakan sebagai acuan penataan ruang. Memang masih terdapat rencana lain yang lebih rinci dibandingkan RDTR, seperti Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), akan tetapi RDTR memiliki kekhususan tersendiri, yaitu sebagai pendetailan dalam pemanfaatan ruang untuk skala kota dan/atau kawasan perkotaan serta merupakan hasil kesepakatan masyarakat dan pemerintah yang ditetapkan menjadi suatu produk hukum. RDTR juga menjadi lebih penting dikarenakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten dan/atau kota yang merupakan amanat dari UU Penataan Ruang (UUPR) belum dapat dipergunakan sebagai dasar dalam pemberian perizinan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dikarenakan RTRW lebih berfokus sebagai arahan strategis dalam pembentuk struktur sistem-sistem jaringan prasarana serta penetapan kawasan yang berfungsi lindung pada

1 Pasal 14 ayat (3) UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

kota/kabupaten, sedangkan penetapan kawasan budi daya hanya merupakan pedoman dalam skala makro yang perlu dijabarkan secara lebih rinci.

Secara aspek legal formal, RDTR ditetapkan sebagai bentuk perencanaan untuk lingkup kabupaten dan/atau kota secara nasional pada tahun 2002[2], akan tetapi dalam keberjalannya ternyata RDTR yang disusun dengan sumber daya yang tidak sedikit (baik manusia, pendanaan, maupun waktu) ternyata tidak seluruhnya memiliki kebermanfaatan dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, bahkan tidak jarang RDTR yang sudah disusun kemudian hanya menjadi pengisi lemari dari dinas terkait tata ruang di kota dan/atau kabupaten. Fungsi dari RDTR ini tereduksi dari sekadar ada atau tidak ada, bukan dari bermanfaat atau tidak bermanfaat. Atas dasar hal ini, kemudian pada tahun 2011[3] dilakukan perubahan aspek legal formal dari RDTR serta ditambahkan muatan yang dikenal dengan peraturan zonasi untuk meningkatkan kebermanfaatan dari RDTR[4].

Keberadaan RDTR diharapkan akan dapat menjawab isu-isu pemanfaatan ruang yang terjadi (terutama) di kota/kawasan perkotaan. Isu-isu apa saja yang terkait dengan

2 Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 327/KPTS/M/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang

3 Permen Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

4 Pemberlakuan ini bersifat nasional untuk seluruh daerah di Indonesia, sementara sebelum tahun 2010 baru beberapa daerah yang telah menginisiasi pemberlakuan peraturan zonasi antara lain Provinsi DKI Jakarta dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Rinci (RTRWC), 2005

pemanfaatan ruang nantinya akan dibahas pada Bab 3 dari buku ini, akan tetapi dasar utama dari permasalahan tersebut adalah adanya konsentrasi penduduk pada suatu lokasi yang berdampak akan adanya peningkatan kebutuhan lahan untuk ruang hidup dan/atau ruang usaha, serta bagaimana perencanaan tata ruang dapat memberikan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan bagi seluruh pemangku kepentingan. Adanya konsentrasi penduduk pada suatu kawasan tentunya berakibat pada diperlukannya perangkat-perangkat yang dapat melindungi hak anggota masyarakat terhadap pelaksanaan hak anggota masyarakat lainnya. RDTR menjadi penting untuk dasar pembangunan kota dan/atau kawasan perkotaan di Indonesia dikarenakan tingginya tingkat pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia. Diperkirakan pada tahun 2025, 68% dari seluruh penduduk Indonesia merupakan penduduk perkotaan, bahkan pada beberapa provinsi yaitu DKI Jakarta, DI Yogyakarta, Jawa Barat, dan Banten jumlah penduduk perkotaan diperkirakan lebih dari 80%[5].

Jenis rencana yang setara dengan RDTR sendiri sebenarnya sudah dilaksanakan oleh beberapa kota di Indonesia sejak dekade 1970-an, akan tetapi dengan berjalannya waktu rencana-rencana tersebut ternyata belum secara optimal dapat memberikan daya guna dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Kegagalan terutama disebabkan karena rencana-rencana yang dibuat baru menata *amplop bangunan*[6], akan tetapi tidak mengatur kegiatan-kegiatan yang berada di dalam bangunan-bangunan tersebut, sementara kegiatan pemanfaatan ruang ternyata juga sangat berpengaruh dalam perubahan pola ruang pada suatu kawasan. Adanya perubahan kegiatan yang kemudian juga mengubah pola ruang tersebut sering tidak disertai dengan adanya peningkatan infrastruktur pendukung sehingga menimbulkan terjadinya dampak-dampak ikutan yang tidak diperkirakan sebelumnya. Contoh dari hal ini misalnya Jalan Kemang di Jakarta Selatan, dimana awalnya merupakan kawasan permukiman, tetapi kemudian satu per satu bangunan berubah menjadi kegiatan komersial, sementara perubahan tersebut tidak didukung dengan peningkatan akses jalan yang menyebabkan adanya kongesti pada jalan tersebut dikarenakan adanya tarikan dan dorongan kegiatan dari dan menuju kawasan yang meningkat disertai juga dengan tingginya pergerakan yang turut melintasi kawasan. RDTR juga tidak berhasil dalam mengendalikan ini dikarenakan aturan-aturan yang ada ternyata kemudian dapat dianulir sendiri oleh pemerintah (baca: kepala daerah) untuk melegalkan adanya perubahan tersebut.

Berkembangnya isu-isu global terkait dengan pengembangan *Green City* (kota berwawasan lingkungan yang berkelanjutan), *Resilient City* (kota yang rendah risiko bencana, baik bencana alam, bencana nonalam, maupun bencana sosial), *Smart City* (kota yang kuat sumber daya

5 Proyeksi Penduduk Indonesia 2000-2025, BPS-Bappenas-UNFPA, 2005

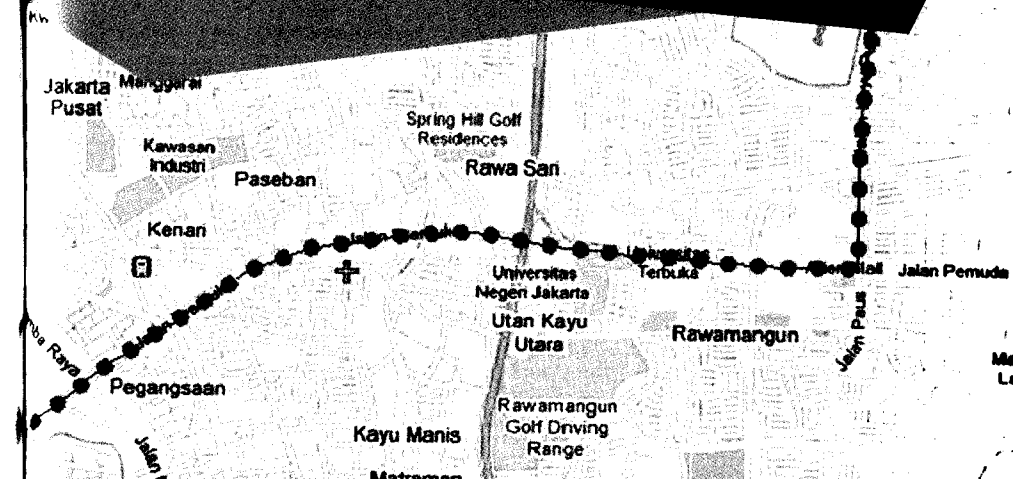
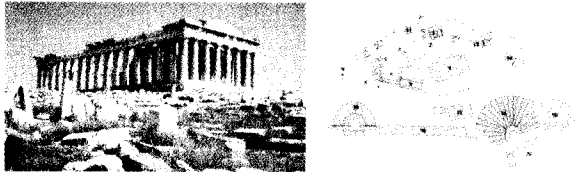
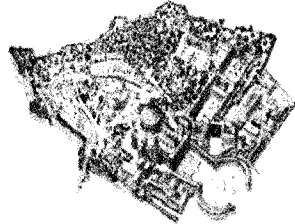
6 Batas maksimum ruang yang diizinkan untuk dibangun pada suatu tapak atau persil, dibatasi oleh garis sempadan bangunan muka, samping, belakang, dan bukaan langit. http://pustaka.pu.go.id/new/istilah-bidang-detail.asp?id=1692.

MILIK
Badan Perpustakaan & Kearsipan
Propinsi Jawa Timur

manusia, sumber daya sosial, dan dukungan infrastruktur teknologi informasinya) serta juga *Livable City* (kota yang nyaman dihuni) pada dasarnya dapat dicapai melalui penyusunan, pelaksanaan, dan pengawasan dari RDTR yang baik dan sesuai dengan kebutuhan perkembangan kota dan/atau kawasan perkotaan itu sendiri. Penjabaran isu-isu global dalam keterkaitannya dengan RDTR dan pengembangan kota/kawasan perkotaan juga menjadi muatan yang disajikan pada Bab 3 dari buku ini.

Apakah RDTR yang disusun sekarang dapat menghindari kesalahan sebagaimana yang terjadi pada rencana-rencana rinci sebelumnya? Ini merupakan pertanyaan mendasar berkaitan dengan penetapan RDTR pada beberapa kota/kabupaten berdasarkan arahan UU No. 26 Tahun 2007. RDTR dengan muatan peraturan zonasi saat ini telah dimiliki oleh DKI Jakarta. Kemudian diikuti oleh Kota Medan, Kota Tangerang, dan beberapa kota/kabupaten lainnya. Kebermanfaatan serta keberjalanan dari Perda RDTR ini bukan hanya pada pihak pemerintah daerah saja, akan tetapi juga merupakan tanggung jawab dari seluruh warga negara. Bagaimana warga negara dapat berpartisipasi dalam pelaksanaan RDTR merupakan tema utama pada Bab 4 dari buku ini.

Buku ini adalah upaya dari penulis untuk memberikan gambaran secara mudah mengenai RDTR kepada seluruh lapisan masyarakat. Diharapkan buku ini dapat menjelaskan kepada pembaca mengenai hak dan kewajiban apa yang dimiliki oleh pembaca dalam memanfaatkan lahan yang dimilikinya.

2 MENGENAL RDTR & PZ

MENGENAL RDTR & PZ

A. Awal Mula Perencanaan

Perencanaan ruang ternyata telah dikenal sejak lama di dunia, bahkan sejak zaman prasejarah, namun tentunya tidak begitu kompleks seperti yang dikenal saat ini. Kisah perencanaan ruang memulai debutnya pada masa purba sampai pada pascarevolusi industri. Perkembangan ruang secara umum di dunia ini juga mempunyai kaitan dengan perkembangan perencanaan wilayah dan kota yang terjadi di Indonesia.

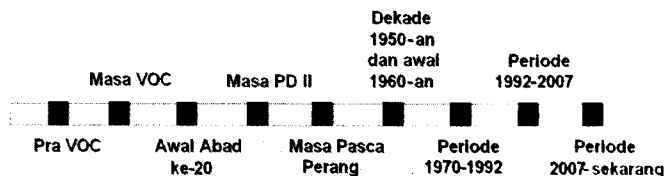
Tabel 1 Perkembangan Perencanaan Ruang di Dunia

Masa	Kompleksitas Perencanaan	Pendekatan Perencanaan
Purba < 400 SM	Peradaban masih sangat rendah dengan kemampuan teknologi yang sangat rendah. Contoh: manusia purba hidup di goa-goa yang diibaratkan dengan permukiman	
	Sangat rendah	· Didominasi oleh alam · Pemenuhan kebutuhan sangat sederhana · Kebutuhan fisik diutamakan
Yunani 400 – 100 SM	Terjadi peningkatan peradaban dari masa purba, teknologi lebih maju walaupun masih sangat terbatas. Contoh: Ditemukannya reruntuhan *Acropolis* Yunani yang menunjukkan adanya pembagian ruang. www.excursion.gr, en.wikipedia.org	
	· Sederhana · Sistem penguasa dan yang dikuasai	· Sangat terbatas dapat mengubah alam sesuai kebutuhan · Pendekatan fisik estetis
Abad Pertengahan (*Medieval Age*) 500 - 1500	Peradaban dan teknologi sudah lebih maju Contoh: Umumnya dibangun dengan pola jalan yang teratur dan berbentuk benteng, seperti pada *Edinburgh Castle* di Skotlandia. www. webbaviation.co.uk	

Masa	Kompleksitas Perencanaan	Pendekatan Perencanaan
	· Meningkatnya persaingan antarkelompok · Peningkatan budaya tukar-menukar · Peperangan perebutan hegemoni (dominasi kepemimpinan)	· Terbentuknya kelompok-kelompok penguasa dan rakyat yang dikuasai · Dominasi agama dan kekuasaan · Produksi & pertukaran · Pertahanan · Pendekatan fisik estetis
Masa Peralihan (*Renaissance*) 1300 - 1700	Peradaban semakin tinggi dan merupakan awal penemuan teknologi dan perkembangan ilmu pengetahuan dan seni. Contoh: Umumnya dijumpai kota artistik dengan gereja sebagai titik pusatnya, seperti *Vatican City*. www.communio.stblogs.org	
	· Kompleksitas permasalahan semakin meluas · Pertukaran barang dan produk antarbangsa · Sistem hubungan terbuka	· Prestise bangsa menjadi dasar pembangunan · Penonjolan diri/bangsa · Skala pemanfaatan ruang serba kolosal · Pendekatan fisik estetis
Revolusi Industri 1700 - 1800	Peradaban semakin berkembang dan mengawali perkembangan teknologi serta dimulainya perkembangan industrialisasi. Contoh: Sisi artistik tidak begitu penting dibandingkan dengan fungsi-fungsi bangunan seperti bank dan hotel, serta berkembangnya jalur transportasi darat seperti kereta api.	

Masa	Kompleksitas Perencanaan	Pendekatan Perencanaan
	· Kompleksitas semakin tinggi · Urbanisasi desa-kota · Hubungan antarnegara · Peningkatan kegiatan perdagangan intern-ekstern · Perkembangan teknologi mobilitas	· Efisiensi ekonomi · Kapitalistik · Kompetisi · Produktivitas tinggi · Pendekatan arsitektonis ekonomis
Pasca Revolusi Industri > 1800	Peradaban ekoteknologi, kemajuan teknologi dan ilmu pengetahuan, perkembangan sistem informasi dan komunikasi, teknologi automisasi. Contoh: Perencanaan kota terhadap perkembangan kota menggabungkan aspek yang lebih kompleks seperti ruang terbuka hijau, integrasi sisi ekonomi, kependudukan, dll.	
	· Super kompleks · Urbanisasi tinggi · Negara maju vs negara berkembang · Pergerakan yang semakin cepat · Pertentangan kapitalistik dan sosialistik · Hubungan antarnegara dan sistem blok · Eksploitasi sumber daya secara besar-besaran	· Efisiensi ekonomi · Politik antarbangsa · Perencanaan pembangunan yang menyeluruh dan perwilayahan · Pendekatan sistem dan *cybernetics* · Pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan

Sudjarto, 2011, diolah 2014

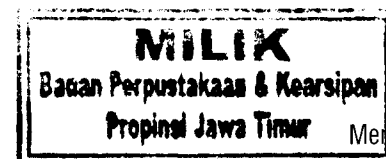
Di Indonesia, perkembangan perencanaan diuraikan dengan skema seperti berikut ini.

Tabel 2 Alur Perkembangan Perencanaan di Indonesia

Kompleksitas Permasalahan	Pendekatan Perencanaan
Pra VOC	
· Kelompok-kelompok pemerintahan kecil · Penguasa yang dikuasa	· Tradisi dan spiritual yang dikenal, seperti Hasta Kosala-Kosali (Bali) dan Bintal Jemur (Jawa)
Masa VOC	
· Konflik kolonial vs pribumi · Permasalahan kepentingan pertahanan dan perluasan kekuasaan kolonial	· Bentuk kota kolonial yang berlandaskan pendekatan masa abad pertengahan di Eropa
Awal Abad ke 20	
· Pengaruh revolusi industri di Eropa terhadap tanah jajahan · Peningkatan produksi barang mentah alam (perkebunan) · Ekonomi kolonial makin meluas · Kepadatan penduduk Jawa – Transmigrasi (1905)	· Mulai diperkenalkan pendekatan perencanaan modern · Bentuk kota kolonial modern dengan suatu perencanaan modern · Pengembangan penataan fisik kota untuk kepentingan ekonomi kolonial
Masa Perang Dunia II (Jepang)	
· Masalah perekonomian bangsa · Masa perang dan perjuangan kemerdekaan	· Stagnasi · Pada tahun 1948 diterbitkan SVO[1] dan 1949 SVV[2] untuk memecahkan pembangunan kota yang mengalami kerusakan akibat perang
Masa PascaPerang	
· Masalah pembangunan perekonomian nasional · Hubungan bantuan pembangunan antarbangsa (*Marshall Plan*) · Tingkat urbanisasi (desa – kota) meningkat	· Perlunya pendekatan perencanaan komprehensif · Perencanaan pembangunan nasional · Perencanaan kota mengalami stagnasi

---

7 Stadsvormingsordonnantie atau Ordonansi Perencanaan Kota

8 Stadsvormingsverordening atau Peraturan Pembentukan Kota

MILIK
Badan Perpustakaan & Kearsipan
Propinsi Jawa Timur

Dekade 1950-an dan Awal 1960-an	
· Konflik regional · Pembangunan nasional yang semakin kompleks	· Pembangunan Semesta Berencana Rencana Pembangunan Nasional · Kesadaran perencana mulai meningkat · Peningkatan tenaga ahli perencanaan wilayah dan kota
Periode 1970 - 1992	
· Kompleksitas pembangunan nasional, regional, dan lokal semakin meningkat · Pengaruh metode-metode dan teknologi negara maju	· Pendekatan perencanaan canggih · Perencanaan wilayah dan kota digalakkan · Pengembangan metode-metode perencanaan yang terterap di Indonesia · Peningkatan program transmigrasi dan perbaikan kampung berencana · Diterbitkannya UUPR No. 24 /1992
Periode 1992 - 2007	
· Tingginya tingkat urbanisasi (desa – kota) · Deraan krisis ekonomi dan ketidakstabilan politik nasional · Dampak globalisasi perekonomian pada pembangunan wilayah dan kota	· Perencanaan berwawasan pembangunan yang berkelanjutan · Pengembangan perangkat perencanaan tata ruang · Pengembangan kemitraan pemerintah, swasta, dan pemerintah dalam pembangunan wilayah dan kota · Perencanaan pengembangan regional antarnegara · Diterbitkannya UUPR 26/2007 sebagai pengganti peraturan sebelumnya
Periode 2007 - sekarang	
· Isu pemekaran daerah · Sinkronisasi pembangunan dengan rencana tata ruang · Pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang	· Penguatan perangkat pengendalian tata ruang · Penguatan kemitraan pemerintah, swasta dan pemerintah dalam pembangunan wilayah dan kota · Pengoptimalan partisipasi masyarakat

Sudjarto, 2011, diolah 2014

B. Sistem Perencanaan di Indonesia

Secara umum, jenis perencanaan yang ada di negara kita cukup banyak dan terbagi menjadi beberapa tingkatan. Perencanaan yang paling umum, mencakup perencanaan nasional yang mengatur keseluruhan wilayah NKRI. Sesuai tercantum pada UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, disebutkan pada penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional. Penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:

1. kondisi fisik wilayah yang rentan terhadap bencana;
2. potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan, kondisi ekonomi, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan,
3. geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

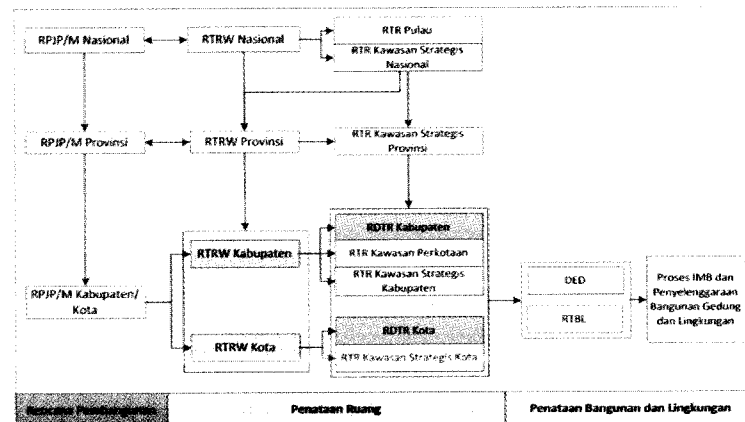
Penataan ruang dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Jadi perencanaan yang lebih rinci harus didahului oleh perencanaan yang lebih umum. Perencanaan yang lebih umum tersebut berfungsi sebagai dokumen induk agar tidak terjadi perencanaan pemanfaatan ruang yang sporadis dan tidak sesuai dengan tujuan penataan ruang nasional. Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Perencanaan pada tingkat nasional memberikan arahan umum mengenai semua fungsi pemerintahan yang meliputi hampir seluruh bidang kehidupan secara terpadu. Sedangkan perencanaan pada tingkat lebih kecil memberikan arahan yang lebih rinci seperti tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang, rencana struktur, rencana pola ruang, penetapan kawasan strategis, arahan pemanfaatan ruang, dan ketentuan pengendalian ruang wilayah.

Sistem perencanaan pembangunan nasional bertujuan untuk:

1. mendukung koordinasi antarpelaku pembangunan;
2. menjamin terciptanya integrasi, sinkronisasi, dan sinergi baik antardaerah, antarruang, antarwaktu, antarfungsi pemerintah, maupun antara pusat dan daerah;
3. menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, dan pengawasan;
4. mengoptimalkan partisipasi masyarakat; dan
5. menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Di Indonesia, dikenal dua jenis perencanaan utama, yaitu Rencana Pembangunan dan Rencana Tata Ruang (RTR). Rencana pembangunan berisi tentang arahan terkait sektor-sektor di luar perencanaan ruang seperti ekonomi, kependudukan, dan lainnya. Sementara RTR berisi tentang arahan terkait dengan ruang yang terbagi dalam tahap perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

Gambar 1 Sistem Perencanaan di Indonesia

Diolah dari berbagai sumber

RTR merupakan bentuk spasial dari rencana pembangunan. Jadi jika di dalam rencana pembangunan berbicara tentang bagaimana upaya untuk mengembangkan sektor ekonomi, maka RTR akan memetakan daerah-daerah yang potensial untuk mewujudkan upaya tersebut.

RTR terbagi lagi menjadi dua, yaitu rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Pembahasan selanjutnya akan difokuskan pada RDTR, yang termasuk ke dalam jenis rencana tata ruang pada tingkat detail kabupaten/kota.

Tabel 3 Perbedaan Jenis Rencana Tata Ruang

Jenis Rencana Tata Ruang	Kedetailan Peta (minimal)	Muatan Informasi
Rencana Umum		
RTRW Nasional	1:1.000.000	1. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang nasional. 2. Rencana struktur ruang nasional: a. sistem perkotaan nasional; b. sistem jaringan prasarana utama. 3. Rencana pola ruang nasional: a. kawasan lindung nasional; b. kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional. 4. Penetapan kawasan strategis nasional. 5. Arahan pemanfaatan ruang. 6. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah.
RTRW Provinsi	1:250.000	1. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang provinsi. 2. Rencana struktur ruang provinsi: a. pusat kegiatan wilayah (PKN, PKW, PKSN, PKL); b. sistem jaringan prasarana provinsi. 3. Rencana pola ruang provinsi: a. kawasan lindung; b. kawasan budi daya. 4. Penetapan kawasan strategis provinsi. 5. Arahan pemanfaatan ruang. 6. Arahan pengendalian pemanfaatan.
RTRW Kabupaten	1:50.000	1. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang kabupaten. 2. Rencana struktur ruang kabupaten: a. pusat kegiatan wilayah (PKN, PKW, PKL, PKSN, PPK, PPL); b. sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten. 3. Rencana pola ruang kabupaten: a. kawasan lindung; b. kawasan budi daya. 4. Penetapan kawasan strategis provinsi. 5. Arahan pemanfaatan ruang. 6. Arahan pengendalian pemanfaatan.
RTRW Kota	1:25.000	1. Rencana struktur ruang kota: a. pusat kegiatan wilayah (PPK, SPK, PL); b. sistem jaringan prasarana wilayah; c. sistem jaringan energi/ kelistrikan; d. sistem jaringan telekomunikasi; e. sistem jaringan sumber daya air. 2. Rencana pola ruang kota: a. Kawasan lindung; b. Kawasan budi daya.

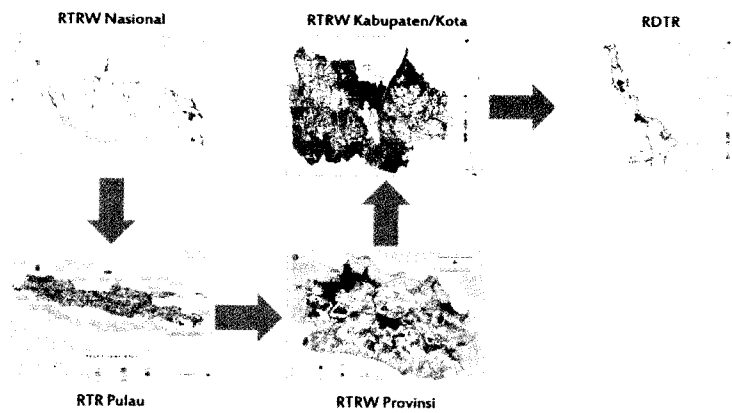
Jenis Rencana Tata Ruang	Kedetailan Peta (minimal)	Muatan Informasi
Rencana Rinci		
RTR Kepulauan	1:500.000	1. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang. 2. Rencana struktur ruang. 3. Rencana pola ruang. 4. Strategi operasionalisasi perwujudan struktur ruang dan pola ruang. 5. Arahan pemanfaatan ruang. 6. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang.
RTR Kawasan Strategis Nasional	Sesuai dengan bentang objek/ sesuai kebutuhan (1:500.000 s/d 1:5.000)	1. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang. 2. Rencana struktur ruang. 3. Rencana pola ruang. 4. Arahan pemanfaatan ruang. 5. Arahan pengendalian pemanfaatan.
RTR Kawasan Strategis Provinsi	Sesuai dengan bentang objek/ sesuai kebutuhan (1:50.000 s/d 1:5.000)	1. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang. 2. Arahan pemanfaatan ruang. 3. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang. 4. Pengelolaan kawasan.
RTR Kawasan Strategis Kabupaten	Sesuai dengan bentang objek/ sesuai kebutuhan (1:25.000 s/d 1:5.000)	1. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang. 2. Rencana pengembangan jaringan prasarana. 3. Rencana pola ruang (*zoning map*). 4. Ketentuan pemanfaatan ruang. 5. Peraturan zonasi.

Jenis Rencana Tata Ruang	Kedetailan Peta (minimal)	Muatan Informasi
RDTR Kab/Kota	1:5.000	1. Rencana pola ruang. 2. Rencana jaringan prasarana. 3. Penetapan sub-BWP prioritas. 4. Ketentuan pemanfaatan ruang. 5. Peraturan zonasi.

Diolah dari berbagai sumber, 2014

RDTR merupakan bentuk perencanaan lebih lanjut dan lebih rinci dari peraturan pemanfaatan ruang yang lebih umum, yakni RTRW tingkat kabupaten/kota dan seterusnya hingga tingkat nasional. Substansi yang terdapat pada RDTR kabupaten/kota tidak bisa terlepas dari apa yang telah dicanangkan di dalam RTRW kabupaten/kota, begitu pula RTRW kabupaten/kota yang tidak dapat terlepas dari RTRW provinsi.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa hal tersebut ditujukan agar perencanaan pembangunan tidak menjauh dan dapat mewujudkan visi penataan ruang secara nasional. Selain itu, setiap daerah diwajibkan untuk memiliki RDTR dan bukan RTBL. Mengapa demikian? Hal ini dikarenakan RDTR berfungsi sebagai pengendali dalam upaya optimasi lahan, sementara RTBL hanya berfungsi sebagai peningkatan citra kawasan saja.

Gambar 2 Ilustrasi Tingkatan Sistem Perencanaan di Indonesia

Diolah dari berbagai sumber

Pengaturan penataan ruang disusun dan ditetapkan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota sesuai dengan kewenangannya. RDTR ditetapkan dengan perda kabupaten/kota sehingga memiliki kekuatan hukum yang kuat, dengan begitu setiap pelanggaran akan dikenakan sanksi berupa masa tahanan ataupun berupa uang.[9]

C. Rencana Detail Tata Ruang & Peraturan Zonasi

Setelah banyak sekali menyebut kata 'RDTR', kini saatnya mengulas lebih dalam mengenai salah satu produk perencanaan yang unik ini. RDTR merupakan rencana tata ruang yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi ke dalam strategi pemanfaatan ruang.

9 Pasal 3 PP No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

RDTR merupakan rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan ke dalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antarkegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut.

Gambar 3 Ilustrasi Contoh Bentuk Penataan Ruang pada RDTR

Konsep RDTR Kawasan Kota Berastagi

Mengapa disebut unik? Hal ini dikarenakan RDTR hampir menyentuh langsung pada tingkat kecamatan, bahkan hingga sampai pada tingkat kelurahan atau desa sehingga perencanaannya lebih fokus dan lebih mudah untuk diaplikasikan. Dalam lingkup kota, RDTR dapat bersifat lebih fokus dibandingkan dengan lingkup kabupaten.

Sedangkan Peraturan Zonasi (PZ) adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya. PZ disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. PZ merupakan dokumen yang tidak terpisahkan dari RDTR. Ada dokumen RTBL yang

bersifat sangat teknis dan rinci. Isinya membahas penataan bangunan dan lingkungan, juga materi pokok mengenai ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan. RTBL erat hubungannya dengan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Di dalam dokumen RDTR & PZ, kita hanya akan melihat kawasan yang mayoritasnya sudah bercirikan kota atau kawasan yang memiliki nilai strategis. Hal ini karena RDTR berfungsi sebagai pengendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota yang berdasarkan RTRW.

Kawasan yang bercirikan kota merupakan kawasan yang memiliki karakteristik kegiatan utama bukan pertanian, penduduknya memiliki mata pencaharian utama yang bukan di bidang industri, perdagangan, ataupun jasa. Ciri yang paling mudah terlihat adalah tersedianya bangunan-bangunan fisik seperti area perkantoran, area komersial seperti pertokoan ataupun pasar, area pemerintahan, dan lainnya. Tapi bukan berarti di dalam RDTR kita tidak akan menemukan kawasan lindung, karena untuk menjaga kawasan tersebut agar tidak beralih fungsi, maka pengaturan pemanfaatan lahannya harus tetap diatur dan diperkuat dari sisi hukum.

Wilayah perencanaan di dalam RDTR mencakup:

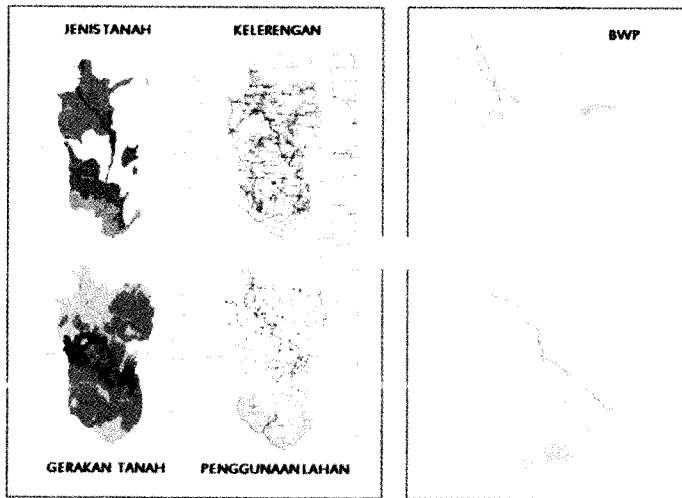
1. wilayah administrasi;
2. kawasan fungsional, seperti bagian wilayah kota/sub-wilayah kota;
3. bagian dari wilayah kabupaten/kota yang memiliki ciri perkotaan;
4. kawasan strategis kabupaten/kota yang memiliki ciri kawasan perkotaan; dan,
5. bagian dari wilayah kabupaten/kota yang berupa kawasan pedesaan dan direncanakan menjadi kawasan perkotaan.

Seperti dokumen perencanaan jangka panjang lainnya, sebut saja RPJP ataupun RTRW, RDTR memiliki masa berlaku dalam jangka waktu 20 tahun dan ditinjau kembali setiap 5 tahun. Peninjauan kembali RDTR dapat dilakukan lebih dari 1 kali dalam 5 tahun, apabila:

1. terjadi perubahan RTRW kabupaten/kota yang mempengaruhi BWP di dalam RDTR; atau
2. terjadi dinamika internal kabupaten/kota yang mempengaruhi pemanfaatan ruang secara mendasar antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar, perkembangan ekonomi yang signifikan, dan perubahan batas wilayah daerah.

D. Bagian Wilayah Perkotaan (BWP)

Kita akan mengenal istilah lain yang disebut dengan BWP. BWP merupakan bagian dari kabupaten/kota atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun rencana rincinya, dalam hal ini RDTR, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan. Dengan kata lain, seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa dokumen RDTR akan memilah kawasan yang memiliki ciri perkotaan.

Gambar 4 Ilustrasi Skema Pemilahan BWP

Konsep RDTR & PZ Klaster Jasinga Kabupaten Bogor

Pemilahan BWP tidak hanya terpaku pada ciri perkotaan semata, namun juga faktor-faktor lain seperti kawasan yang tidak rawan terhadap bencana, kawasan dengan kelerengan yang landai/tidak curam, kawasan bukan fungsi konservasi, dan lainnya. Kawasan yang terpilih tersebut dinamakan dengan BWP. Pada BWP inilah akan dianalisis lebih lanjut mengenai pengaturan pemanfaatan ruangnya.

Selain itu area BWP terpilih untuk selanjutnya akan ditentukan sub-BWP. Hal ini ditujukan untuk memfokuskan area perencanaan menjadi beberapa pusat baru di dalam area BWP tersebut. Perencanaan pada kawasan ini didasarkan pada kondisi, potensi, karakteristik kawasan, dan keterkaitan dengan kawasan di sekitarnya. Mengapa? Hal ini untuk menjaga kesinambungan pembangunan ruang agar tidak terjadi ketimpangan dalam pemanfaatannya. Misalnya

saja, suatu daerah perencanaan A dekat dengan daerah B yang memiliki fungsi utama sebagai kawasan industri. Agar dapat saling menunjang, apabila memiliki kriteria yang sesuai, daerah A dapat difungsikan sebagai pintu gerbang ataupun penyedia perumahan bagi kawasan industri tersebut.

Gambar 5 Ilustrasi Penataan Ruang dalam RDTR

Konsep RDTR Kecamatan Medan Timur

Seberapa penting penataan ruang dalam RDTR? Ilustrasi bentuk penataan ruang pada RDTR tersebut menunjukkan perubahan pola pemanfaatan ruang di Kecamatan Medan Timur. Peta di sebelah kiri menunjukkan pola pemanfaatan ruang kondisi eksisting/keadaan aktual, sementara peta di sebelah kanan menunjukkan kondisi pola pemanfaatan ruang yang sudah direncanakan di dalam RDTR. Pada peta sebelah kiri, terlihat pola penggunaaan ruang yang tidak teratur dan cenderung tersebar secara sporadis. Hal yang

paling mudah terlihat adalah bangunan berwarna merah yang menunjukkan area komersial, tersebar secara tidak teratur. Kondisi ini tidak menguntungkan bagi perkembangan di masa depan karena pada beberapa area, bangunan komersial mengelompok pada area yang memiliki akses yang sulit, tidak berada pada jalan besar. Dari segi penataan ruang, hal tersebut dikhawatirkan akan membuat kawasan komersial tersebut menjadi semakin besar sehingga dengan sendirinya akan membentuk pusat tersendiri. Dengan membentuk pusat baru, dikhawatirkan akan memunculkan kawasan-kawasan lain seperti area komersial, yang menjadi padat dan menimbulkan kekumuhan. Dari segi ekonomi, tentunya akan lebih mudah mengembangkan usaha di daerah dengan akses jalan yang besar dan mudah, bukan? Sehingga dalam penataannya, terlihat area di sepanjang jalan utama dipenuhi dengan warna merah yang artinya di sepanjang area tersebut diperuntukkan untuk area komersial, dan warna kuning yang menunjukkan area permukiman diperuntukkan pada area di belakang warna merah tersebut.

E. Muatan RDTR

Diolah dari Permen PU No. 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR & PZ Kabupaten/Kota Setiap RDTR yang ada di Indonesia, idealnya harus mencakup poin-poin tersebut. Dari muatannya, kita dapat menyimpulkan seperti apa arah perencanaan ruang yang terdapat di suatu wilayah. RDTR bersifat rinci sehingga dapat diaplikasikan secara langsung pada lingkup yang detail. Jika belum pernah melihat

seperti apa bentuk dokumen RDTR, cobalah untuk sekadar melihat dan membacanya.

Apa manfaatnya? Banyak. Mulai dari yang paling sederhana, yaitu dapat mengetahui seperti apa rencana pengaturan bangunan pada wilayah setempat, hingga yang lebih luas seperti mengetahui apa saja program-program pembangunan yang akan dilaksanakan dalam jangka waktu yang telah ditentukan di dalam RDTR tersebut. Dengan begitu, secara langsung kita akan mendapatkan sebuah *advice planning* terkait lahan yang kita miliki agar terhindar dari pelanggaran peraturan pemanfaatan ruang nantinya.

a. Tujuan Penataan BWP

Tujuan penataan BWP berisi tema yang akan direncanakan di BWP. Tema tersebut akan menunjukkan seperti apa arah perencanaan dan pengembangan yang terdapat di wilayah tersebut. Hal ini akan membantu dalam menganalisis wilayah perencanaan agar tidak menjauh dari tujuan penataannya. Perumusan tujuan penataan BWP juga berfungsi sebagai:

1. acuan dalam penyusunan rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana, penetapan sub-BWP prioritas, ketentuan pemanfaatan ruang, dan peraturan zonasi.
2. Menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan kawasan perkotaan dengan RTRW.

Perumusan tujuan penataan BWP tidak bersifat asal, melainkan didasarkan pada arahan pencapaian yang telah ditetapkan dalam RTRW, isu strategis BWP (seperti potensi, masalah, dan urgensi penanganan), dan karakteristik dari

BWP itu sendiri. Contoh tujuan penataan BWP beberapa daerah sebagai berikut:

Klaster Jasinga, Kabupaten Bogor

"Mewujudkan Perkotaan Jasinga sebagai Pintu Gerbang dan Pusat Kegiatan Lokal (PKL) Hijau di Kabupaten Bogor"

Tujuan di atas didasarkan oleh: (1) adanya penatapan fungsi penetapan calon ibukota Kabupaten Bogor Barat, (2) keberadaan Klaster Jasinga yang berbatasan dengan beberapa kabupaten di sekitarnya, dan (3) keberadaan kawasan pertanian pangan yang perlu dipertahankan.

Kawasan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang

"Mewujudkan Kawasan Pancur Batu sebagai Pusat Perdagangan dan Jasa Regional di Wilayah Selatan Metropolitan Mebidangro serta sebagai Kota Penyangga Kota Medan"

Tujuan tersebut didasarkan pada: (1) penetapan Kawasan Pancur Batu sebagai pusat kegiatan primer di dalam RTR kawasan Metopolitan Mebidangro, (2) letaknya yang strategis dan berbatasan langsung dengan Kota Medan, (3) ketersediaan jaringan transportasi yang baik didukung dengan perkembangan pusat kegiatan eksisting, terutama adanya Universitas Sumatera Utara, dan (4) kondisi fisik dasar dan daya dukung lingkungan yang baik.

Kawasan Berastagi, Kabupaten Karo

"Mewujudkan Kawasan Berastagi sebagai Ikon Pariwisata di Wilayah Selatan Metropolitan Mebidangro"

Tujuan tersebut didasarkan pada: (1) penetapan Kawasan Berastagi sebagai pusat pariwisata di dalam RTR Kawasan Metropolitan Mebidangro, (2) pengembangan kawasan ke dalam dua kegiatan besar sehingga memiliki dua kegiatan ekonomi yang dominan, (3) kondisi pengembangan struktur dan pola ruangnya yang didasarkan pada potensi alam dan kota, (4) karakteristik sosial budaya masyarakat yang mayoritas adalah petani.

b. Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang dimuat dalam peta yang juga berfungsi sebagai *zoning map* bagi peraturan zonasi, yang dirumuskan berdasarkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dalam BWP, serta perkiraan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan. Rencana pola ruang berfungsi sebagai:

1. alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial, ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam BWP;
2. dasar penerbitan izin pemanfaatan ruang;
3. dasar penyusunan RTBL;
4. dasar penyusunan rencana jaringan prasarana.

Tabel 4 Klasifikasi Zona Lindung & Zona Budi Daya

Zona Lindung	Zona Budi Daya
1. Zona hutan lindung	1. Zona perumahan
2. Zona perlindungan setempat	2. Zona perdagangan dan jasa
3. Zona RTH kota	3. Zona perkantoran
4. Zona suaka alam	4. Zona sarana pelayanan umum
5. Zona rawan bencana alam	5. Zona industri
6. Zona lindung lainnya	6. Zona khusus
	7. Zona campuran
	8. Zona lainnya

Diolah dari Permen PU No. 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR & PZ Kabupaten/Kota

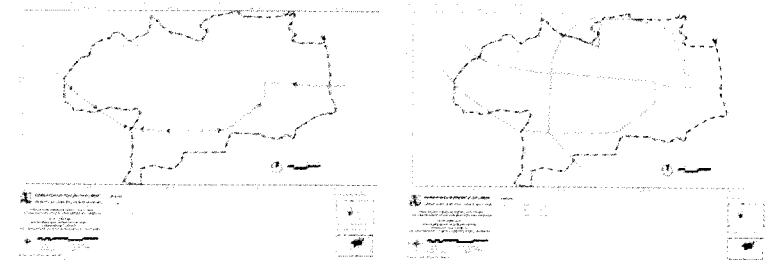
c. Rencana Jaringan Prasarana

Rencana jaringan prasarana berfungsi sebagai:

1. pembentuk sistem pelayanan, terutama pergerakan, di dalam BWP;
2. dasar peletakan jaringan serta rencana pembangunan prasarana dan utilitas dalam BWP sesuai dengan fungsi pelayanannya;
3. dasar rencana sistem pergerakan dan aksesibilitas lingkungan dalam RTBL dan rencana teknis sektoral.

Gambar 6 Materi Rencana Jaringan Prasarana

Diolah dari Permen PU No. 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR & PZ Kabupaten/Kota

Gambar 7 Ilustrasi Peta Rencana Jaringan Prasarana

Peta Rencana Jaringan Drainase Peta Rencana Jaringan Listrik

Konsep RDTR Kawasan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang

d. Penetapan Sub-BWP yang Diprioritaskan Penanganannya

Penetapan sub-BWP prioritas berfungsi sebagai dasar penyusunan RTBL dan rencana teknis pembangunan sektoral, juga sebagai dasar pertimbangan dalam penyusunan indikasi program prioritas RDTR. Penetapan sub-BWP prioritas dalam penanganannya perlu mempertimbangkan lokasi beserta tema penanganan dari lokasi tersebut.

Hal yang harus diperhatikan dalam mendeliniasi lokasi serta poin-poin untuk menentukan tema penanganan di antaranya:

Lokasi:

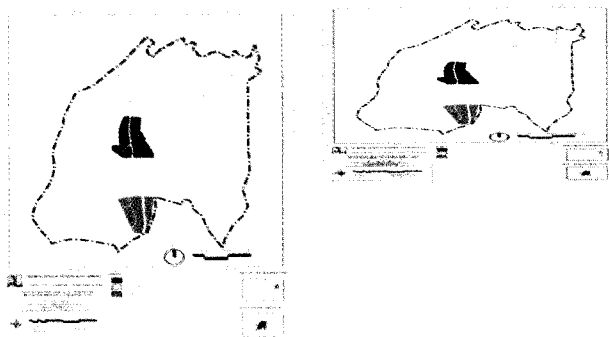
a. batas fisik;
b. fungsi kawasan;
c. wilayah administratif;
d. penentuan secara kultural tradisional (kampung, desa adat, gampong, dan nagari);
e. kesatuan karakteristik tematik; dan
f. jenis kawasan.

Tema Penanganan:

a. perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
b. pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
c. pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan
d. pelestarian/perlindungan blok/kawasan.

(Permen PU No. 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR & PZ Kabupaten/Kota)

Berikut merupakan contoh tema 'pengembangan kembali' dari penetapan sub-BWP pada Kawasan Kota Berastagi, Kabupaten Karo. Sub-BWP yang dipilih terdiri dari 3 kawasan, yaitu Kawasan Koridor Kota Lama, Kawasan Hutan Lindung, dan Kawasan Pusat Kota Agro. Pemilihan sub-BWP menjadi tiga dikarenakan Kota Berastagi memiliki ciri khas sebagai kota agrowisata dengan kondisi lansekapnya yang beragam, serta keberadaan kawasan kota lama yang harus dilestarikan. Dengan menetapkan subpusat BWP menjadi tiga, diharapkan tema penanganan yang telah terpilih dapat tetap melestarikan serta menjaga ketiga fungsi penting yang terdapat di Kota Berastagi.

Gambar 8 Ilustrasi Tema Penanganan Sub-BWP

Konsep RDTR Kawasan Kota Berastagi

e. Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Ketentuan Pemanfaatan Ruang merupakan upaya mewujudkan RDTR dalam bentuk program pengembangan BWP dalam jangka waktu perencanaan 5 tahunan sampai akhir tahun masa perencanaan.

Ketentuan pemanfaatan ruang juga mencakup sumber dana yang akan digunakan selama keberlangsungan program pembangunan, dinas pemerintahan yang bertanggung jawab masing-masing jenis program, serta bentuk pelibatan masyarakat terhadap rencana pemanfaatan ruang secara umum.

Tabel 5 Contoh Indikasi Program Perwujudan Rencana Pola Ruang dalam Ketentuan Pemanfaatan Ruang

NO	INDIKASI PROGRAM	LOKASI	TAHAP PELAKSANAAN								SUMBER DANA	PELAKSANA PROGRAM
			TAHAP I					TAHAP II	TAHAP III	TAHAP IV		
			2013	2014	2015	2016	2017	2018-2022	2023-2027	2028-2032		
PERWUJUDAN RENCANA POLA RUANG												
I	Pusat BWP Klaster Jasinga (Pusat Primer)											
1	RTBL dan panduan rancang kota pusat primer BWP Klaster Jasinga	BWP Klaster Jasinga									APBD Kabupaten	Bappeda, Dinas Tata Bangunan dan Permukiman
2	Penataan kegiatan perumahan, perdagangan, jasa perkantoran, serta fasilitas sosial dan fasilitas umum di Pusat Primer BWP Klaster Jasinga	BWP Klaster Jasinga									APBD Kabupaten	Bappeda, Dinas Tata Bangunan dan Permukiman
II	Sub Pusat BWP (Pusat Sekunder)											
1	RTBL dan panduan rancang kota	BWP Klaster Jasinga									APBD Kabupaten	Dinas Tata Bangunan dan Permukiman, Dinas Tata Ruang dan Pertanahan
2	FS pembangunan sub BWP	BWP Klaster Jasinga									APBD Kabupaten	Dinas Tata Bangunan dan Permukiman
3	Penyiapan lahan sub BWP	BWP Klaster Jasinga									APBD Kabupaten	Bappeda, Dinas Tata Ruang dan Pertanahan

RDTR & PZ Klaster Jasinga Kabupaten Bogor

f. Peraturan Zonasi

Merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR. Umumnya meliputi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan prasarana dan

sarana minimal, ketentuan pelaksanaan, standar teknis, dan ketentuan pengaturan zonasi.

Keseluruhan muatan tersebut tertuang ke dalam peta BWP. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa BWP merupakan area terpilih dari keseluruhan kawasan RDTR yang direncanakan. Jadi tahap analisis seluruhnya hanya akan difokuskan pada area BWP.

Gambar 9 Contoh Peta Rencana Pola Ruang BWP pada RDTR

Konsep RDTR & PZ Klaster Jasinga Kabupaten Bogor

Peta rencana pola ruang mendistribusikan peruntukkan ruang yang terbagi dalam kawasan lindung dan kawasan budi daya. Di mana kawasan-kawasan tersebut terbagi menjadi beberapa bagian sesuai dengan fungsi struktur ruangnya, apakah sebagai pusat pelayanan primer, sebagai pusat pelayanan sekunder, atau sebagai pusat pelayanan lingkungan. Sebagai contoh, pusat pelayanan primer akan melayani kawasan dengan fungsi-fungsi penting, seperti kawasan pusat pemerintahan ataupun kawasan perdagangan dan jasa dengan skala besar.

F. Muatan Peraturan Zonasi

Secara teknis, peraturan zonasi bermanfaat untuk menjamin dan menjaga kualitas ruang BWP minimal yang ditetapkan, menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona, dan meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona. Peraturan zonasi juga berfungsi sebagai:

1. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
2. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya *air right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
3. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
4. acuan dalam pengenaan sanksi; dan,
5. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.

Peraturan zonasi memuat materi wajib dan materi pilihan. Materi wajib merupakan materi yang harus dimuat di dalam peraturan zonasi, sedangkan materi pilihan adalah materi yang perlu dimuat sesuai dengan kebutuhan daerah masing-masing. Peraturan zonasi dapat disusun secara terpisah apabila RDTR tidak disusun atau belum memuat peraturan zonasi.

a. Materi Wajib

1. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan

Merupakan ketentuan yang berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, bersyarat secara terbatas, bersyarat tertentu, dan tidak diperbolehkan pada suatu zona. Umumnya menggunakan kode huruf I, T, B, X agar mudah untuk dipahami.

Klasifikasi I	:	Pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan
Klasifikasi T	:	Pemanfaatan bersyarat secara terbatas
Klasifikasi B	:	Pemanfaatan bersyarat tertentu
Klasifikasi X	:	Pemanfaatan yang tidak diperbolehkan

Gambar 10 Contoh Penggunaan Kode I, T, B, X

Zona / Kegiatan		Zona Perumahan Kampung	Zona Perumahan KDB Sedang - Tinggi				
		Sub Zona Rumah Kampung	Sub Zona Rumah Sangat Kecil	Sub Zona Rumah Kecil	Sub Zona Rumah Sedang	Sub Zona Rumah Besar	Sub Zona Rumah Flat
Pelayanan Umum		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6
Kantor Lembaga Sosial dan Ormas	X	T	T	T	T	T	T
Hutan Kota	I	I	I	I	I	I	I
Taman Kota	I	I	I	I	I	I	I
Hutan Lindung	X	X	X	X	X	X	X
Instalasi Pengolahan Air Minum	B	X	X	X	X	X	X

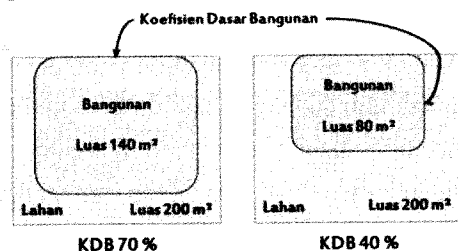
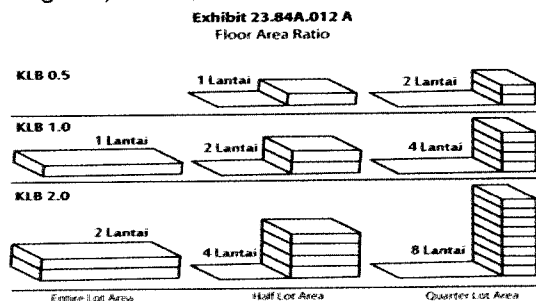
RDTR & PZ Klaster Jasinga Kabupaten Bogor

Pada contoh matriks ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang zonasi di DKI Jakarta, terlihat contoh penggunaan kode I, T, B, X. Maksud dari tabel tersebut adalah kegiatan apa saja pada zona pelayanan umum yang diperkenankan untuk dibangun pada zona pemerintahan daerah atau perumahan/permukiman. Kegiatan yang tidak diperbolehkan berada di dalam zona perumahan/permukiman salah satu contohnya adalah hutan lindung. Hal ini dikarenakan keberadaan hutan lindung telah ditetapkan ketentuannya dengan peraturan khusus yang lebih tinggi sehingga tidak diperkenankan untuk berada pada kawasan perumahan/permukiman. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan dirumuskan berdasarkan ketentuan maupun standar yang terkait dengan pemanfaatan ruang, ketentuan dalam peraturan bangunan setempat, dan ketentuan khusus bagi unsur bangunan atau komponen yang dikembangkan.

2. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang

Ketentuan ini dapat memiliki isi yang sama dengan ketentuan zonasi yang telah ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, atau dapat pula didetailkan lebih lanjut. Intensitas pemanfaatan ruang yang terdapat dalam ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dapat didetailkan kembali lebih lanjut dalam RTBL.

Peraturan zonasi mengatur ketentuan seberapa besar kita boleh membangun di atas lahan yang kita miliki. Meskipun lahan tersebut sudah kita beli secara sah, namun tetap kita tidak bisa melanggar ketentuan yang sudah ditetapkan dalam peraturan zonasi. Ketentuan menangani besaran pembangunan yang diperbolehkan pada suatu zona meliputi:

- KDB maksimum : Angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.

- KLB maksimum : Angka perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai. Angka yang digunakan umumnya berupa desimal. Penggunaannya terhadap lahan dapat menyeluruh menutupi lahan perpetakan (namun tetap terikat KDB) atau bertingkat (diimbangi dengan peningkatan sempadan bangunan).

disadur dari www.seattlelandusecode.wordpress.com

- KDH minimal : Angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.

  Contoh:

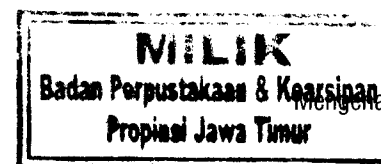
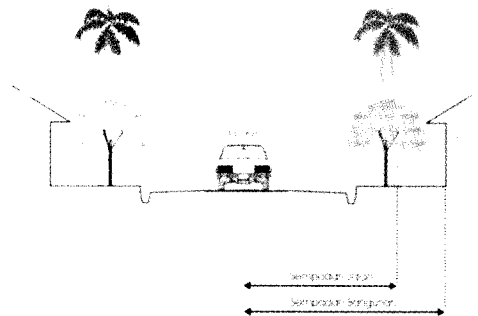
  KDH minimal 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan, setiap 100 m²RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang
- Ketinggian bangunan maksimum : Jumlah lantai bangunan maksimum yang diizinkan untuk dibagun di suatu kawasan dengan mempertimbangkan nilai estetika dan keselamatan

Beberapa ketentuan lain juga dapat ditambahkan ke dalam intensitas pemanfaatan ruang, contohnya antara lain adalah Koefisien Tapak Basement (KTB) maksimum, Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum, Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum, dan Kepadatan Penduduk Maksimal.

3. Ketentuan tata bangunan

Merupakan ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona. Ketentuan tata bangunan juga dapat berisi sama dengan ketentuan yang telah ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota atau dapat pula didetailkan lebih lanjut. Komponen ketentuan tata bangunan minimal terdiri atas:

- GSB minimal : Garis Sempadan Bangunan (GSB), ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, risiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan, dan estetika.
- Tinggi bangunan maksimum/minimal : ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, risiko kebakaran, teknologi, estetika, dan prasarana.

MILIK
Badan Perpustakaan & Kearsipan
Propinsi Jawa Timur

- Jarak bebas antar bangunan minimal : harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan.
- Tampilan bangunan : ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan bangunan, serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

Ilustrasi Bentuk Sempadan
www.vano-architect.blogspot.com

4. Ketentuan prasarana dan sarana minimal

Berfungsi sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman melalui penyediaan prasarana dan sarana yang sesuai agar zona berfungsi secara optimal. Prasarana yang diatur dalam peraturan zonasi dapat berupa prasarana parkir, aksesibilitas untuk difabel, jalur pedestrian, jalur sepeda, bongkar muat, dimensi jaringan jalan, kelengkapan jalan, dan kelengkapan prasarana lainnya yang diperlukan. Ketentuan ini ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang diterbitkan oleh instansi berwenang.

5. Ketentuan pelaksanaan

Ketentuan pelaksanaan terdiri atas:

- Ketentuan variasi pemanfaatan ruang : Ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi.
- Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif : ketentuan yang memberikan insentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak positif bagi masyarakat serta yang memberikan disinsentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak negatif bagi masyarakat.
- Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi : berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.

Pemberian insentif yang dimaksud dapat berbentuk kemudahan perizinan, keringanan pajak, kompensasi, imbalan, subsidi prasarana, pengalihan hak membangun, dan ketentuan teknis lainnya. Sedangkan disinsentif dapat berbentuk antara lain pengetatan persyaratan, pengenaan pajak dan retribusi yang tinggi, pengenaan denda, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, atau kewajiban untuk penyediaan prasarana dan sarana kawasan.

b. Materi Pilihan

1. Ketentuan tambahan

Merupakan ketentuan lain yang dapat ditambahkan pada suatu zona untuk melengkapi aturan dasar yang sudah ditetapkan. Ketentuan tambahan berfungsi memberikan aturan pada kondisi yang spesifik pada zona tertentu dan belum diatur dalam ketentuan dasar. Beberapa contohnya adalah pengaturan ruang untuk sektor informal, media ruang luar (reklame), dan lain-lain.

2. Ketentuan khusus

Merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya.

Komponen ketentuan khusus:

- Zona keselamatan operasi penerbangan (KKOP)
- Zona cagar budaya atau adat
- Zona rawan bencana
- Zona pertahanan keamanan (hankam)
- Zona pusat penelitian
- Zona pengembangan nuklir
- Zona Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA) dan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU)
- Zona gardu induk listrik
- Zona sumber air baku
- Zona BTS

Ketentuan mengenai penerapan aturan khusus pada zona-zona khusus di atas ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

3. Standar teknis

Merupakan aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan. Tujuan standar teknis adalah memberikan kemudahan dalam menerapkan ketentuan teknis yang diberlakukan di setiap zona.

4. Ketentuan pengaturan zonasi

Merupakan jenis dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar. Ketentuan ini berfungsi untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi dasar serta memberikan pilihan penanganan pada lokasi tertentu sesuai dengan karakteristik, tujuan pengembangan, dan permasalahan yang dihadapi pada zona tertentu sehingga sasaran pengendalian pemanfaatan ruang dapat dicapai secara lebih efektif.

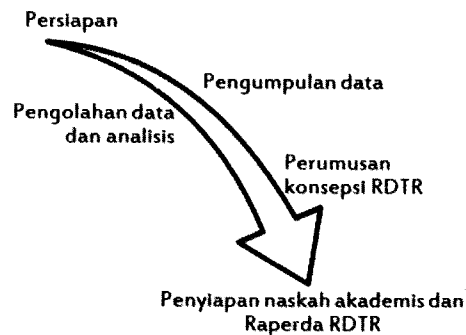
Keseluruhan muatan tersebut tertuang ke dalam sebuah peta. Peta zonasi menampilkan bagian detail dari potongan-potongan area pada BWP. Dengan hanya melihat peta pada peraturan zonasi, kita dapat mengetahui kawasan yang harus dibangun, kawasan yang dibatasi pembangunannya, dan kawasan yang tidak boleh dibangun sama sekali.

Gambar 11 Contoh Peta pada Peraturan Zonasi

Konsep RDTR & PZ Klaster Jasinga Kabupaten Bogor

G. Siapa Saja yang Menyusun RDTR & PZ?

Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti satuan kerja perangkat daerah (SKPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat. Teknisnya, pemerintah pusat/pemerintah daerah melalui SKPD mencanangkan untuk membuat RDTR & PZ.

Proses penyusunan RDTR & PZ terdiri dari beberapa fase, yaitu:

Sistemnya adalah dengan membuat tender proyek perencanan RDTR & PZ kepada pihak swasta, yang umumnya adalah konsultan. Perusahaan swasta yang memenangkan tender tersebut didaulat untuk mengerjakan RDTR & PZ dalam jangka waktu yang ditentukan. Instansi dari SKPD terkait bertugas sebagai fasilitator dan memberikan arahan kepada pihak swasta terkait perencanaan RDTR & PZ.

Pada beberapa fase tersebut, tim yang terlibat berbeda dengan fase yang lain dalam proses penyusunannya, namun keseluruhan tim yang dibutuhkan untuk penyusunan RDTR & PZ adalah:

1. pemerintah kabupaten/kota dan pemangku kepentingan lainnya;
2. tenaga ahli yang terlibat (minimal):
   a. ahli perencanaan kota dan ahli ekonomi wilayah
   b. arsitek
   c. perancang kota
   d. ahli ekonomi wilayah
   e. ahli kependudukan
   f. ahli prasarana
   g. ahli kelembagaan
   h. ahli geologi tata lingkungan
   i. ahli sistem informasi geografis
   j. ahli hidrologi
   k. ahli lingkungan
   l. ahli energi
   m. ahli telekomunikasi
   n. ahli pertanian (untuk RDTR kawasan perdesaan)

H. Sistem Perencanaan di Negara Lain

Sistem perencanaan ruang tak hanya diterapkan di Indonesia, negara lain juga menerapkan sistem perencanaan ruang bagi perkembangan wilayah negaranya masing-masing.

Secara praktik di negara-negara di dunia, dikenal ada 2 (dua) macam rencana kota. Pertama, dikenal dengan nama *Master Plan*. Jenis ini diterapkan di Amerika Serikat. Bentuk *Master Plan* ini biasanya berupa zonasi (pembagian ruang) yang kaku. Wilayah atau ruang yang sudah diplot untuk perumahan tidak boleh diubah menjadi perkantoran. Banyak ahli mengatakan bahwa *Master Plan* ini hanya cocok untuk kawasan yang baru (kota-kota baru). Kelemahan dari *Master Plan* adalah karena sifatnya yang kaku, maka dalam jangka panjang tidak bisa mengakomodasikan dinamika aktivitas ekonomi dan bisnis masyarakat serta kurang realistik karena banyak aktivitas yang bisa dilakukan bersamaan tanpa saling menganggu. Meskipun begitu, Amerika Serikat dan beberapa negara masih memakai bentuk *Master Plan* ini untuk rencana kotanya dan tetap berhasil mengembangkan ekonominya. Kelemahan rencana kota berbentuk *Master Plan* inilah yang kemudian melahirkan bentuk alternatifnya yang dikenal dengan *Structural Plan*. Bentuk ini banyak dipakai di negara-negara Eropa. Dalam bentuk ini, rencana kota hanya memuat garis-garis besar kegiatan utama yang diperbolehkan di beberapa wilayah dalam rencana kota. Kegiatan lain diperbolehkan berlokasi di situ asalkan tidak bertentangan. Contohnya: suatu kawasan yang ditentukan untuk kawasan perumahan masih diperbolehkan adanya perkantoran dan kegiatan jasa tetapi tertutup untuk kegiatan industri. Hampir seluruh pemerintahan daerah di Indonesia menggunakan *Structural Plan* dalam menyusun rencana tata ruang wilayahnya.

Untuk melihat lebih jelas mengenai persamaan sistem perencanaan yang terdapat di negara-negara lain, berikut merupakan persandingan sistem perencanaan wilayah yang terdapat di Negara Indonesia dengan beberapa negara Asia dan Eropa.

Tabel 6 Persandingan Dokumen Perencanaan Antara Beberapa Negara Asia dan Eropa

Negara	Level Perencanaan			
	Nasional	Provinsi	Kab/ Kota	Lokal
Indonesia	Luas wilayah ± 1.890.000 km^2			
	RTRWN	RTRW Provinsi	RTRW Kab/Kota	RDTR Kab/Kota
Singa-pore	Luas wilayah ± 710 km^2 (sedikit lebih besar dari DKI Jakarta)			
	Concept Plan		Master Plan	
China	Luas wilayah ± 9.600.000 km^2 (5 kali dari Indonesia)			
	National Spatial Plans	Provincial Spatial Plans	Prefectural Spatial Plans	Township Land Use Plan
Korea Selatan	Luas wilayah ± 100.000 km^2 (hampir seluas Pulau Jawa)			
	Compre-hensive National Territorial Plans	Comprehen-sive Province Plans	Compre-hensive Urban Plans	Plans by adminis-trative unit

Negara	Level Perencanaan			
	Nasional	Provinsi	Kab/ Kota	Lokal
Philip-pines	Luas wilayah ± 299.000 km² (hampir 60% dari Pulau Sumatera)			
	National Frame-work for Physical Planning	Provincial Development and Physical Framework Plan	Comprehensive Land Use Plan	
Vietnam	Luas wilayah ± 331.000 km² (hampir 2x Pulau Sulawesi)			
	Regional Planning	Master Plan-ning	Detail Planning	
Malaysia	Luas wilayah ± 330.000 km² (hampir 2x Pulau Sulawesi)			
	National Planning	Regional/ State Planning	Local Plan	
Thailand	Luas wilayah ± 514.000 km² (hampir 4x Pulau Jawa)			
	National Spatial De-velopment Plan	Regional Plan, Subregional Plan	District Plan	Specific Plan
Denmark	Luas wilayah ± 43.000 km² (sekitar sepertiga dari Pulau Jawa)			
	National Planning	Regional Spa-tial Develop-ment Plan	Municipal Plan	Local Plan
Belanda	Luas wilayah ± 42.000 km² (hampir sama dengan Provinsi Sumatera Barat)			
	National Structural Vision	Province Structural Vision	Municipal Structural Vision	Zoning Scheme

Negara	Level Perencanaan			
	Nasional	Provinsi	Kab/ Kota	Lokal
Inggris	Luas wilayah ± 243.000 km² (hampir setengah dari Pulau Sumatera)			
	National Planning Policy Frame-work	Local Plan	Neighbourhood Devel-opment Plan/Order	

Hasil analisis berbagai sumber

Pada contoh beberapa negara di atas, sebagian besar memiliki tingkatan administratif yang berbeda dengan Indonesia sehingga jenis dokumen perencanaannya disesuaikan dengan tingkatan sejenis yang berlaku di negara kita. Pada dasarnya, substansi yang terdapat pada perencanaan yang terdapat di negara lain juga tidak berbeda jauh dengan apa yang ada di Indonesia.

Negara Indonesia sendiri lebih banyak mengadopsi sistem perencanaan ruang yang ada di Belanda. Hal ini berkaitan erat dengan sejarah masa lalu di mana Indonesia pernah dijajah oleh negera kincir angin tersebut. Beberapa profesional Belanda yang tinggal di Indonesia turut membantu dalam menyumbangkan ilmu mereka di bidang perencanaan. Salah satunya adalah Jacobus Pieter Thijsse, yang mengetuai Biro Perencanaan Pusat/*(Centraal) Planologisch Bureau* – (C) PB pascakemerdekaan Indonesia. Belanda banyak memberi pengaruh dalam orientasi perencanaan pada masa itu. Bahkan rancangan UUPR yang pertama pada tahun 1951 sebagian besar situasinya sesuai dengan situasi di Belanda.

Pada tahun 1957 setelah penyerahan kedaulatan, Indonesia memutuskan semua hubungan dengan Belanda, dan para profesor dan perencana dari luar negeri seperti Amerika Serikat, Australia, dan Jerman mulai berdatangan. Hingga pada sekitar tahun 1970, para arsitek dan perencana Indonesia yang berpendidikan di luar negeri kembali pulang dan memperkenalkan serta menerapkan ide, metodologi, dan sistem Amerika terhadap perencanaan di Indonesia perlahan mengubah orientasi perencanaan Belanda. Namun, tetap tak dipungkiri bahwa Belanda memberi pengaruh banyak terhadap sistem perencanaan ruang di Indonesia.

3 TANTANGAN IMPLEMENTASI RDTR & PZ

TANTANGAN IMPLEMENTASI RDTR & PZ

A. Tantangan dalam Penyusunan RDTR & PZ

Ada beberapa hal yang menjadi isu dan tantangan dalam proses penyusunan RDTR, di antaranya:

a. Pentingnya RTRW Kabupaten/Kota yang Sah Sebagai Salah Satu Input bagi Penyusunan RDTR & PZ

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, RDTR merupakan salah satu rencana rinci yang merupakan penerjemahan dari pola dan struktur ruang pada RTRW kabupaten. Materi teknis RDTR salah satunya memuat penetapan zonasi untuk mengatur peruntukan lahan pada suatu kawasan. Dengan

kata lain, dalam hal perizinan lokasi, RDTR lebih aplikatif untuk dipakai sebagai acuan.

Sebagai suatu sistem, tanpa adanya RTRW kabupaten/kota, yang sah (legal), maka proses penyusunan RDTR ini akan sulit untuk diwujudkan. Menurut data yang dipublikasikan oleh Dirjen Penataan Ruang (10 Juli 2014), Kementerian Pekerjaan Umum, proses legalisasi RTRW melalui peraturan daerah pada tingkat provinsi sekitar 75,8%, sedangkan untuk tingkat kabupaten dan kota secara berturut-turut adalah sekitar 75,9% dan 82,8%.[8]

Jika ditelusuri lebih lanjut, masih ditemui beberapa kendala yang dihadapi dalam penyusunan maupun legalisasi RTRW kabupaten tersebut. Persoalan terkait pemekaran daerah, sumber daya manusia (tenaga teknis terampil), pendanaan, serta status kawasan hutan juga terindikasi menjadi beberapa penyebab proses penyusunan maupun legalisasi dokumen perencanaan tata ruang ini memakan waktu yang tidak sebentar.

Oleh karena itu, upaya dalam mendorong percepatan penyusunan dan proses legalisasi RTRW Kabupaten perlu dikedepankan agar penyusunan RDTR dapat berjalan sebagaimana mestinya.

b. Ketersediaan Data & Informasi Ketataruangan

Data dan informasi merupakan salah satu elemen terpenting dalam proses penyusunan tata ruang kabupaten. Ketersediaan data yang memadai dan akurat akan mempengaruhi tingkat

8 Lihat juga secara lengkap data terkait status perda RTRW yang dipublikasikan melalui:http://www.penataanruang.net/

kedetailan informasi di dalam dokumen perencanaan. Perencana tata ruang membutuhkan data yang bervariasi mulai dari data yang bersifat umum hingga detail dalam membuat suatu perkiraan kebutuhan atau pengembangan jangka panjang (Akbar, 2004: 2)[9].

Sebagaimana dijelaskan dalam Lampiran I, Permen PU No. 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, salah satu data yang diperlukan dalam penyusunan dokumen perencanaan ini adalah peta dasar rupa bumi, penguasaan lahan, penggunaan lahan, peruntukan ruang, pada skala atau tingkat ketelitian minimal peta 1:5.000. Akan tetapi dalam proses implementasinya di lapangan, masih ditemukan adanya kendala dalam penyediaan data (spasial) dengan tingkat kedetailan informasi skala 1: 5.000 ini.

> "...Kendala terbesar pemerintah kabupaten/kota adalah penyediaan peta skala detail (1:5.000 atau lebih detail). Lembaga yang berwenang di bidang penyediaan informasi geospasial saat ini belum mampu menyediakan peta skala detail, khususnya skala 1:5.000 atau lebih detail..."

Ir. Daldaria Hanoem,MSc (Kasubdit Bimbingan Teknik Wilayah II A, Direktorat Pembinaan Penataan Ruang Daerah Wilayah II, Kementerian Pekerjaan Umum)**dalam kesempatan acara Bimtek (Bimbingan Teknis) GIS Rencana Rinci di wilayah** Kalimantan Utara (Juni, 2014), sebagaimana dikutip dalam:http://kaltaraprov.go.id/

9 Lihat Juga: Akbar, Roos. 2004. Strategi Pengembangan Basis Data Perencanaan Tata Ruang. Bandung: Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Vol. 15 No. 3 Desember 2004

Di sisi lain, Kebijakan Satu Peta (*One Map Policy*) yang mengandung makna satu referensi, satu standar, satu *database* dan satu geoportal, diharapkan mampu menjembatani *gap* kebutuhan data yang akurat dan diperlukan dalam menunjang penyusunan rencana tata ruang termasuk RDTR.

Peta Skala Besar untuk Mendukung RDTR

...Terkait dengan peta, Hatta Rajasa menuturkan bahwa penyusunan RTR memerlukan data dan informasi spasial yang akurat terutama dalam menyiapkan RDTR dan peraturan zonasi yang memerlukan terobosan dalam menyiapkannya. "*One Map Policy*" sebagai gerakan satu peta Indonesia berawal di tahun 2010 ketika SBY memerintahkan penyusunan satu peta untuk mendasari semua pelaksanaan pembangunan. Dalam pelaksanaan "*One Map Policy*" salah satunya sangat dibutuhkan pengadaan peta skala besar untuk mendukung RDTR.

(Agung TM dikutip dalam:http://www.bakosurtanal.go.id/berita-surta/show/peta-skala-besar-untuk-mendukung-rencana-detail-tata-ruang-rdtr-

Di samping persoalan data maupun peta, secara umum kendala pengembangan kapasitas SDM bidang pemetaan baik secara kualitas maupun kuantitas juga merupakan tantangan dalam proses penyusunan RDTR.[10]

c. Partisipasi Masyarakat dalam RDTR

Masyarakat memiliki peran tersendiri dalam proses penataan ruang. Peran dan keterlibatan masyarakat menjadi sangat penting karena proses penataan ruang sendiri bukanlah kegiatan yang hanya dilakukan di studio atau ruang kerja perencana (*planner*). UUPR No. 26 Tahun 2007, pada Pasal 65 ayat 1 menyebutkan bahwa penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat, dimana peran masyarakat ini, lebih lanjut dibahas pada ayat 2, dilakukan antara lain melalui: partisipasi dalam penyusunan RTR, pemanfaatan ruang, dan partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Di samping dalam UUPR No. 26 Tahun 2007 tersebut, peranan masyarakat juga kembali disebutkan pada Lampiran I (Bab IV), Permen PU No.20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, juga membahas mengenai pelibatan peran masyarakat dalam penyusunan RDTR dan PZ (dibahas pada bab selanjutnya).

Sejauh ini, beberapa daerah setidaknya sudah melibatkan masyarakat dalam proses penataan ruang, seperti halnya yang dilakukan dalam RDTR tingkat kelurahan pada DKI Jakarta. Seluruh masukan atau aspirasi masyarakat diunggah melalui situs www.sosialisasirdtrjakarta.com sehingga semua pihak dapat memantau seluruh proses penyusunannya. Dengan pendekatan partisipatif, diharapkan penyusunan produk perencanaan tata ruang (termasuk RDTR) menjadi lebih komprehensif dan tepat sasaran.

Akan tetapi, jika kita berbicara mengenai pendekatan partisipatif ini, tidaklah lengkap jika kita belum mengenal beberapa jenis atau tipe dalam proses penyelenggaraannya. Menurut Deshler dan Sock (1985), secara garis besar

10 Sebagai referensi, baca juga: Ditjen Penataan Ruang Percepat Penyusunan RDTR Melalui SIG, diakses melalui:http://werdhapura.penataanruang.net/berita-bipr/155-ditjen-penataan-ruang-percepat-penyusunan-rdtr-melalui-sig

terdapat 3 tipe partisipasi, yaitu: partisipasi teknis (*technical participation*), partisipasi semu (*pseudo participation*), dan partisipasi politis atau partisipasi asli (*genuine participation*).[11] Mengutip pengertian yang dikemukakan dalam modul pembangunan partisipatif oleh PNPM Mandiri Perkotaan, ketiga tipe partisipasi ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

Gambar 12 Tipe Partisipasi

Partisipasi Teknis
- Keterlibatan masyarakat dalam pengidentifikasian masalah, pengumpulan data, analisis data, dan pelaksanaan kegiatan. Pengembangan partisipasi dalam hal ini adalah sebuah taktik untuk melibatkan masyarakat dalam kegiatan-kegiatan praktis dalam konteks pengembangan masyarakat.

Partisipasi asli (Partisipasi politis)
- keterlibatan masyarakat di dalam proses perubahan dengan melakukan refleksi kritis dan aksi yang meliputi dimensi politis, ekonomis, ilmiah, dan ideologis, secara bersamaan. Pengembangan partisipasi dalam ini adalah pengembangan kekuasaan dan kontrol lebih besar terhadap suatu situasi melalui peningkatan kemampuan masyarakat dalam melakukan pilihan kegiatan dan berotonomi.

Partisipasi Semu
- Partisipasi politis yang digunakan orang luar atau kelompok dominan (elite masyarakat) untuk kepentingannya sendiri, sedangkan masyarakat hanya sekedar objek

Diolah dari Modul pembangunan Partisipatif oleh PNPM Mandiri Perkotaan

11 Lihat juga: Deshler, D, dan D Sock. 1985. Community Development Participation: A Concept review of the international Literature. New York: Department of Education, Cornell University.

Pada modul pembangunan partisipatif ini juga disebutkan bahwa pola hubungan kekuasaan (kontrol) antara pihak luar dengan masyarakat serta perlakuan terhadap masyarakat dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tabel 7 Tipologi Partisipasi

Jenis Partisipasi	Pola hubungan kekuasaan (kontrol) antara pihak luar dengan masyarakat	Perlakuan terhadap masyarakat
Partisipasi Semu	DOMESTIKASI Kontrol sepenuhnya oleh 'orang luar' dan kelompok dominan (elite masyarakat) untuk kepentingan mereka, bisa saja prosesnya partisipatif atau menggunakan partisipasi teknis	1. REKAYASA SOSIAL yaitu pendekatan yang mendudukkan masyarakat sebagai objek pembangunan dan dimanipulasi agar sesuai dengan harapan/ program yang telah dirumuskan oleh pengambil keputusan 2. PEMBERIAN TERAPI yaitu pendekatan yang mendudukkan masyarakat sebagai pihak yang tidak tahu apa-apa (orang sakit) dan harus dipercaya terhadap apa yang diputuskan oleh pemerintah (dokter) 3. PEMBERIAN INFORMASI yaitu pendekatan pembangunan dengan pemberian informasi akan apa yang akan dilakukan oleh pemerintah seperti pemasyarakatan program, dan lain-lain.

Jenis Partisipasi	Pola hubungan kekuasaan (kontrol) antara pihak luar dengan masyarakat	Perlakuan terhadap masyarakat
	ASISTENSI (paternalisme), esensi sama dengan domestikasi	1. KONSULTASI yaitu pendekatan pembangunan dengan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk berkonsultasi mengenai apa yang akan dilakukan oleh pemerintah di lokasi yang bersangkutan.
		2. MENENANGKAN yaitu pendekatan pembangunan dengan misalnya merekrut tokoh-tokoh masyarakat untuk duduk dalam panitia pembangunan sebagai upaya menenteramkan masyarakat, tetapi keputusan tetap di tangan pemerintah.
Partisipasi Asli	KERJA SAMA Masyarakat terlibat dalam keseluruhan proses program yang bersifat *bottom-up*; kontrol dibagi antara orang luar dengan masyarakat; manfaat program untuk masyarakat.	KEMITRAAN Kekuasaan (kontrol) diwakilkan (partisipasi belum menjadi budaya di tingkat komunitas)
	PEMBERDAYAAN Masyarakat sebagai pengelola program sepenuhnya; muncul kesadaran kritis; demokratisasi; solidaritas dan kepemimpinan masyarakat; partisipasi komunitas berkembang	Kontrol diberikan kepada masyarakat

Modul Pembangunan Partisipatif oleh PNPM Mandiri Perkotaan

Dengan demikian, jika kita kembali ke pembahasan partisipasi masyarakat dalam RDTR , maka secara umum pesan yang dapat kita ambil adalah bahwa pendekatan partisipatif yang digunakan dalam proses penyusunan RDTR perlu dicermati secara bijak, agar tujuan yang akan dicapai dapat berjalan sebagaimana mestinya serta sesuai dengan harapan semua pemangku kepentingan.

Secara khusus, beberapa poin yang perlu dijadikan catatan bersama perihal partisipasi masyarakat dalam RDTR ini di antaranya:

1. **Proses penyusunan RDTR merupakan proses konsultasi publik, sehingga keterlibatan semua pemangku kepentingan secara inklusif sangat diperlukan.**

   Masyarakat perlu diberi pemahaman secara intensif tentang hal ini, agar kesan bahwa proses ini hanya diperuntukan untuk kalangan tertentu, dapat hilang dari pemikiran mereka.

2. **Semua pemangku kepentingan termasuk masyarakat, perlu memahami terlebih dahulu substansi RDTR secara menyeluruh, sebelum proses diskusi ataupun proses penjaringan aspirasi dilakukan.**

   Dalam hal ini, peran fasilitator ataupun pemerintah daerah diperlukan dalam "*knowledge transfer*" kepada semua pemangku kepentingan. *Stakeholder* perlu memahami secara menyeluruh makna yang terkandung di dalam RDTR baik yang termuat dalam substansi kajian

teknis (muatan aspasial) dan variansi warna blok pada peta rencana detail di dalamnya (muatan spasial). Hal ini dimaksudkan agar semua *stakeholder* dapat turut serta secara aktif dalam menyampaikan aspirasinya dengan mempertimbangkan arah pengembangan wilayah di RTRW kabupaten/kota, dan selanjutnya menuangkan harapan mereka tersebut ke dalam rencana rinci yang lebih detail.

3. **Penjaringan aspirasi sebaiknya tidak dipandang sebagai proses pengumpulan data primer semata.**

   Proses penjaringan aspirasi masyarakat sebaiknya tidak dilakukan dalam konteks atau agenda pencarian data primer semata, melainkan proses ini perlu didudukkan sebagai suatu proses konsultasi publik. Hal ini berarti, aspirasi masyarakat tidak hanya sekadar ditampung terlebih dahulu tanpa mereka mengetahui apakah nantinya aspirasi tersebut dapat diimplentasikan atau tidak. Oleh karena itu, proses konsultasi timbal balik (*feed back*) melalui dialog kebijakan secara intensif dan komunikatif perlu dilakukan agar tidak terjadi kesalahpahaman antarpihak.

B. Tantangan RDTR & PZ dalam Menjawab Agenda Global

a. Kota Hijau (*Green City*)

Pemanasan global yang diikuti dengan perubahan iklim merupakan tantangan yang harus dihadapi oleh masyarakat di seluruh belahan bumi ini. Fenomena ini mengakibatkan datangnya bencana demi bencana yang mengharuskan semua pihak perlu bertindak bijak terhadap bumi. Sebagai respons dalam mengantisipasi dampak pemanasan global dan perubahan iklim tersebut, berbagai kota di dunia menerapkan konsep pembangunan yang berkelanjutan, salah satunya melalui gagasan kota hijau.

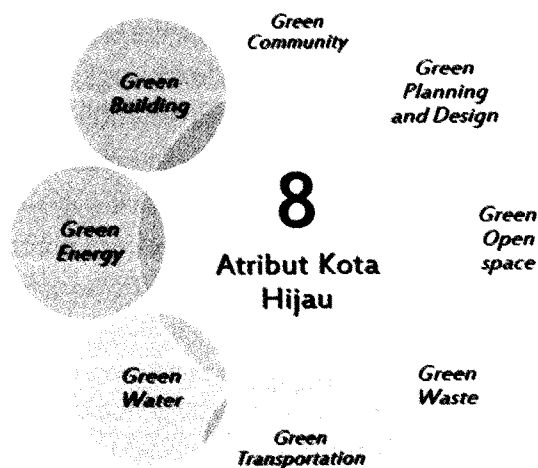
Gagasan konsep kota hijau (*green city*) muncul pertama kali dalam pertemuan para walikota dari berbagai negara, di San Fransisco Amerika Serikat pada Hari Lingkungan Hidup Sedunia (*World Environment Day*) tahun 2005. Pertemuan tersebut di antaranya melahirkan kesepakatan bersama dalam mewujudkan pengembangan kota dengan konsep "kota hijau".[12] Kota hijau adalah kota yang sehat secara ekologis, yang berarti kota tersebut memanfaatkan secara efektif dan efisien sumber daya air dan energi, mengurangi limbah, menerapkan sistem transportasi terpadu, menjamin kesehatan lingkungan, dan menyinergikan lingkungan alami dan buatan (Ernawi, 2012).[13]

12 Baca juga: http://www.un.org/News/Press/docs/2005/unep285.doc.htm

13 Dikutip dari Ir. Imam S. Ernawi, MCM, M.Sc dalam Sekapur Sirih Buletin Tata Ruang. BKPRN. 2012. Gerakan Kota Hijau.

Di Indonesia, salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah pusat dalam mewujudkan gagasan kota hijau adalah melalui Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH). P2KH merupakan inisiatif langkah untuk mewujudkan kota hijau secara inklusif dan komprehensif melalui perwujudan 8 (delapan) atributnya.

Dalam atribut kota hijau, jelas bahwa tata ruang merupakan salah satu elemen yang penting dalam mewujudkan gagasan kota hijau. Pada dasarnya, UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Pasal 29 ayat 1-3), juga telah mengatur perihal ruang terbuka hijau (*green open space*) ini.

Gambar 13 Atribut Kota Hijau

Panduan Pelaksanaan Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH). 2011

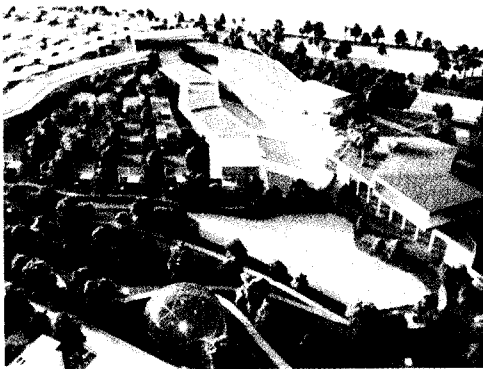
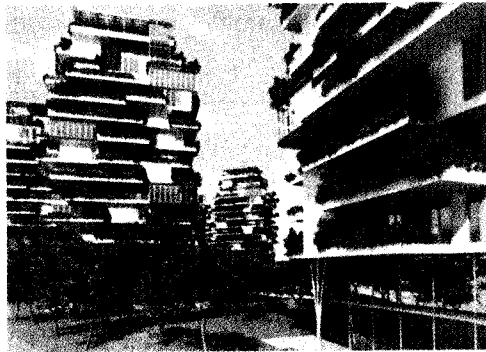
1) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat.
2) Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota.
3) Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.

(UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 29)

Penerapan gagasan kota hijau bisa diterapkan pada level RDTR bahkan sampai pada RTBL. Dalam level RDTR misalnya, kontribusi dalam mewujudkan gagasan kota hijau di antaranya dapat dilakukan dengan mendukung capaian kawasan RTH dengan proporsi minimal sebesar 30% dari wilayah kota (*green open space*) ataupun pelibatan masyarakat secara aktif dalam penyusunan RDTR yang juga responsif terhadap isu lingkungan (*green community*). Dalam level RTBL, rancangan kawasan yang mendukung penerapan konsep bangunan hijau, dan infrastruktur pendukungnya seperti pemakaian air dan energi, serta pengolahan limbah yang ramah lingkungan (*zero waste*), juga akan sangat berarti dalam penerapan gagasan kota hijau.

Gambar 14 Contoh Ilustrasi Desain *Green City*

http://inhabitat.com

http://scribol.com/travel/milano-santa-monica-an-eco-city-within-a-city

Saat ini, ada beberapa contoh pendekatan konsep desain yang sejalan dengan gagasan kota hijau ini, salah satu di antaranya adalah konsep *Smart Cities*. *Smart Cities* didefinisikan sebagai kota yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi untuk membuat infrastruktur, komponen, dan utilitas penting di dalamnya lebih interaktif, efisien, dan membuat warga lebih sadar akan penggunaanya (diadaptasi dari *The Committee of Digital and Knowledge based Cities of UCLG,* 2012)[14]. Konsep *Smart City* pada hakikatnya menempatkan kota sebagai sebuah ekosistem dari banyak subsistem untuk saling terinterkoneksi dan mendukung sehingga kota tersebut tetap berkelanjutan (Santoso, 2014).[15] Menurut Budi Santoso (2014), ada enam komponen utama atau subsistem dalam *Smart Cities*, yaitu:[16]

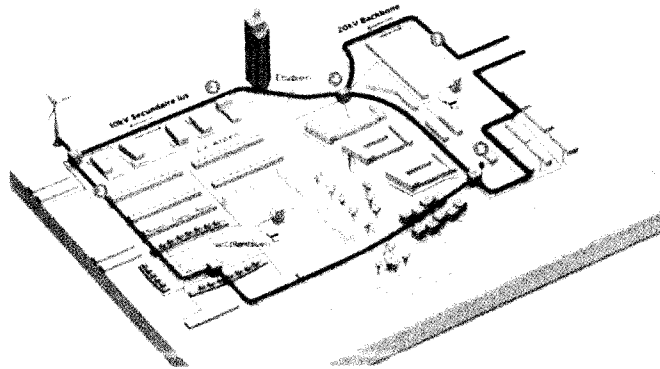
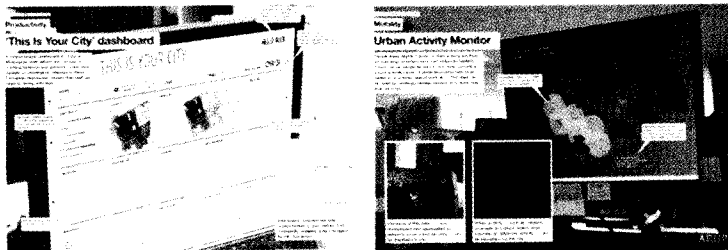
1. energi terbarukan dan efisiensi energi (sejalan dengan atribut green energy, kota hijau)
2. pengelolaan air bersih dan limbah (sejalan dengan atribut green water dan green waste, kota hijau)
3. transportasi dan logistik hijau (sejalan dengan atribut green transportation)
4. produk dan jasa yang ramah lingkungan, gedung, dan interior hijau (sejalan dengan atribut green building, kota hijau)
5. teknologi informasi dan komunikasi (ICT) hijau.
6. beberapa negara di belahan dunia sudah mulai menerapkan konsep ini, misalnya: Melbourne, Australia, dan Amsterdam *Smart City* (ASC), Belanda.

14 Adaptasi dari presentasi Smart Cities Study: International Study on The Situation of ICT, Innovation and Knowledge in Cities, dipublikasikan oleh The Committee of Digital and Knowledge-Based Cities of UCLG, 2012.

15 Dikutip dari Budi Santoso (Anggota Federasi Pembangunan Perkotaan Indonesia, Lembaga Inisiator Smart City Awards Indonesia). 2014. Mimpi Wujudkan "Smart City". diakses dari: http://budisansblog.blogspot.com.

16 Dikutip dari Budi Santoso, ibid.

Gambar 15 Contoh Penerapan *Smart City*

Amsterdam *Smart City Grid*
http://amsterdamsmartcity.com

City dashboard dan Urban Activity Monitor di Melbourne, Australia
http://www.cityofsound.com/blog/2011/08/melbourne-smart-city-c40.html

Di Indonesia, beberapa kota seperti Jakarta dan Bandung tengah berbenah diri menuju *smart city*.

Smart City, Bandung Jadi Kota Livable & Lovable

...Adapun konsep smart city yang telah diterapkan di Bandung adalah menyediakan *spot wifi* di 5.000 tempat yang tersebar di hampir seluruh pelosok kota Bandung. Tidak hanya itu, area publik di Bandung saat ini dilengkapi banyak televisi yang dilengkapi akses internet.

"Ini saya pasang untuk menyediakan akses informasi. Baca koran *online* dan sebagainya. Karena masyarakat Bandung malas membaca koran," jelasnya.

Tidak hanya di area publik, Ridwan juga memasang akses *wifi* di pusat keagamaan. "Ini saya lakukan agar orang mau ke masjid", ujarnya.

Tidak hanya akses internet, konsep *smart city* dia coba terapkan pada berbagai sektor. Seperti masyarakat Bandung memiliki sejenis jurnalisme warga yang disebut Lapor. Fungsinya, warga dapat saling berbagi informasi. Selain dari sektor teknologi, Ridwan juga mengaplikasikan konsep *smart city* ini pada bidang kebudayaan...**(nia)**

(http://kampus.okezone.com, November 2013)

Semua konsep rancangan yang mendukung gagasan kota hijau tersebut, pada dasarnya baik untuk diterapkan dalam perencanaan kota di Indonesia. Namun, yang perlu menjadi catatan bagi kita semua adalah gagasan kota hijau perlu didukung oleh beberapa hal seperti di antaranya:

1. inisiatif dan komitmen dari para pemimpin kota dalam menerapkan gagasan kota hijau;

   Ujung tombak keberhasilan penerapan gagasan kota hijau terletak pada inisiatif dan komitmen kepala daerah

dalam menjalankan dan memastikan keberlanjutan program ini di masa yang akan datang.

2. keterlibatan dan kerja sama semua pihak;

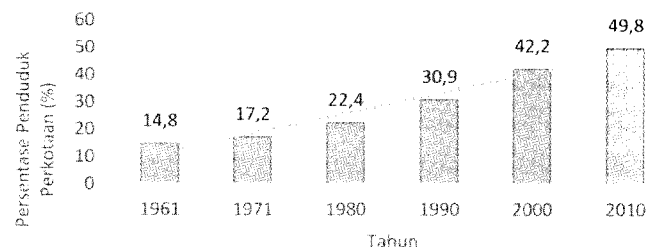
   Pemimpin kota perlu bekerja sama dengan semua pemangku kepentingan pembangunan seperti pelaku usaha dan masyarakat dalam menyelaraskan kepentingan dan tujuan yang terkandung dalam gagasan kota hijau ini.

3. kesiapan model pembiayaan program dan kegiatan.

   Penerapan gagasan kota hijau perlu didukung dengan kapasitas pendanaan yang memadai. Oleh karena itu, skema pembiayaan investasi program dan kegiatan yang mendukung gagasan kota hijau ini perlu dibentuk dan tidak hanya bergantung pada model pembiayaan yang konvensional (APBN/APBD). Skema pembiayaan seperti di antaranya kerja sama *Public Private Partnership, Foreign Direct Investment, Specific Purposed Bonds,* dan CSR perlu juga menjadi pertimbangan alternatif sumber pembiayaan program dan kegiatan.

b. Agenda MDGs: Kota Tanpa Kumuh, 2020

Kota sebagai salah satu pusat pertumbuhan pada suatu negara, memiliki daya tarik ekonomi tersendiri terutama dalam memberikan peluang penghidupan bagi masyarakat sehingga tidak heran apabila jumlah maupun proporsi penduduk perkotaan di Indonesia cenderung meningkat pada setiap kurun waktu.

Gambar 16 Perkembangan Proporsi Penduduk Perkotaan Indonesia

Statistik Indonesia 2003 dan Penduduk Indonesia (Hasil Sensus Penduduk Tahun 2000) Sensus Penduduk 2010 (http://sp2010.bps.go.id)

Perkembangan jumlah penduduk kota yang tidak terkendali menyebabkan daya dukung kota semakin melemah dalam memfasilitasi kebutuhan warganya, termasuk dalam penyediaan permukiman yang layak. Oleh karena itu, tidak heran jika kita masih melihat adanya kantong-kantong kumuh di beberapa penjuru kota.

Tujuan Pembangunan Milenium atau disebut *Millenium Development Goals* (MDGs) yang dicanangkan oleh PBB menargetkan perbaikan kehidupan 100 juta penghuni permukiman kumuh pada tahun 2020 (Target 7.D). Secara umum, definisi operasional kumuh, telah direkomendasikan (oleh *United Nations Expert Group Meeting*) dalam pertemuan yang diselenggarakan di Nairobi dari tanggal 28 sampai 30 Oktober 2002, dimana secara internasional kumuh didefinisikan sebagai area yang memiliki indikator di antaranya:[17]

17 Dikutip dalam UN- Habitat. 2003. The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements.

1. ketidakcukupan suplai air minum;
2. ketidakcukupan sanitasi dan infrastruktur pendukung lainnya;
3. struktur kualitas perumahan yang rendah;
4. kepadatan yang berlebihan (*overcrowding*);
5. ketidakpastian status lokasi bermukim (*insecure residential status*).

Di Indonesia, penanganan kumuh telah diamanahkan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pada UU ini, Pasal 1 angka 13, dijelaskan bahwa pemukiman kumuh adalah pemukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Gambar 17 Pemukiman Kumuh

Anne Tam dalam http://anne-corner.blogspot.com

Lebih lanjut dibahas dalam UU ini, pada Pasal 98 dijelaskan bahwa penetapan lokasi perumahan dan pemukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:

1. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
2. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
3. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
4. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
5. kualitas bangunan;
6. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

Di samping itu, UU No. 1 Tahun 2011 tersebut juga menjelaskan bahwa upaya penanganan pemukiman dan perumahan kumuh ditekankan pada **upaya pencegahan** dan **upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan dan pemukiman kumuh**. Penjabaran masing-masing pola penanganan dalam kedua konteks upaya tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tabel 8 Pola Penanganan dalam Konteks Upaya Peningkatan Kualitas dan Pencegahan Perumahan dan Pemukiman Kumuh

No	Upaya	Pola Penanganan	Keterangan
1	Pencegahan	Pengawasan dan pengendalian	dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi melalui pemeriksaan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
		Pemberdayaan Masyarakat	dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan pemukiman melalui pendampingan dan pelayanan informasi.

No	Upaya	Pola Penanganan	Keterangan
2	Peningkatan Kualitas	Pemugaran	dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali, perumahan dan pemukiman menjadi perumahan dan pemukiman yang layak huni.
		Peremajaan	dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, pemukiman, dan lingkungan hunian yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.
		Pemukiman Kembali	dilakukan dengan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Diolah dan diringkas dari UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 95 , 97, 98, 99, 100, 101, dan 102

Lantas, bagaimana RDTR mampu berkontribusi dalam mencapai target agenda global ini? Dalam konteks upaya peningkatan kualitas pemukiman dan perumahan kumuh, tentu hal tersebut terkait dengan komitmen ketaatan dalam menjalankan kebijakan pola dan struktur ruang yang telah disusun (sejalan dengan pola penanganan permukiman kembali). Namun tentunya, proses penertiban ini juga perlu dilakukan dengan proses dialog dan musyawarah dua arah agar diperoleh *win-win solution* antara penghuni kawasan kumuh dan pihak pemerintah sebagai regulator.

Dalam konteks pencegahan, penyusunan RDTR diharapkan mampu diselesaikan secara cepat dan rinci dalam mendefinisikan pola ruang dan aturan pemanfaatannya melalui peraturan zonasi. Hal ini bertujuan agar tidak ada lagi unsur pembiaran munculnya kantong kumuh karena belum adanya kepastian secara rinci tentang aturan pola pemanfaatan ruang di suatu kawasan. Contoh Muatan RDTR tentang aturan pemanfaatan ruang dalam konteks penanganan kawasan pemukiman dan perumahan kumuh dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 9 Contoh Muatan RDTR dalam Konteks Penanganan Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kumuh

No	Indikator Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kumuh (*)	Contoh Muatan RDTR Terkait Aturan Pemanfaatan Ruang
1	kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah (nasional provinsi kabupaten/kota)	RDTR sebagai rencana rinci turunan dari RTRW kab/kota perlu segera mendefinisikan rencana pola ruang (*zoning map*) secara jelas. Dengan pendefinisian zona secara rinci dan jelas, maka diharapkan tidak ada lagi ruang-ruang yang tidak jelas peruntukannya yang memungkinkan timbulnya kawasan kumuh.
2	Tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan	Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dimana di dalamnya mengatur di antaranya perihal Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum, kepadatan bangunan atau unit maksimum ataupun kepadatan penduduk maksimal.

No	Indikator Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kumuh (*)	Contoh Muatan RDTR Terkait Aturan Pemanfaatan Ruang
3	Kualitas Bangunan	Ketentuan tata bangunan dimana salah satu komponen minimalnya adalah tampilan bangunan yang ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan bangunan, serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Kepadatan bangunan atau unit maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan faktor kesehatan (ketersediaan air bersih, sanitasi, sampah, cahaya matahari, aliran udara, dan ruang antarbangunan).
4	kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni[18]	Ketentuan terkait rencana jaringan prasarana (seperti jaringan air minum, drainase, air limbah). Hal tentunya juga mempertimbangkan kesesuaian kawasan pemukiman atau perumahan kumuh dengan peruntukan/rencana pola ruangnya.

Diolah dari Lampiran Permen PU No. 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

(*) Indikator diambil dari pendekatan informasi yang ada dalam Pasal 98, UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman dan/atau definisi operasional kumuh, sebagaimana telah direkomendasikan oleh United Nations Expert Group Meeting pada pertemuan yang diselenggarakan di Nairobi dari tanggal 28 sampai 30 Oktober 2002

c. Resilient City

Masyarakat kota saat ini tengah dihadapkan pada persoalan terkait keamanan lingkungan. Tidak bisa kita pungkiri bahwa kota rentan terhadap ancaman bencana, termasuk bencana alam sebagai dampak dari perubahan iklim dan semakin berkembangnya jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan. Menyadari semakin besarnya risiko bencana terhadap kota-kota di dunia, para ahli mulai mencetuskan gagasan tentang perencanaan dan perancangan kota yang siap dalam menghadapi berbagai jenis bencana, salah satunya adalah konsep *resilient city*.

Penggunaan terminologi *resilience* sendiri pada dasarnya bermula pada keilmuan ekologi pada tahun 1973, kemudian mulai ditransfer ke berbagai bidang dan dispilin ilmu seperti ilmu ekonomi, kesehatan/psikologi, keruangan, komunitas, dan lain sebagainya (Hr, 2012)[19]. Menurut Grotberg (1999), resiliensi diartikan sebagai kapasitas individu untuk menghadapi, mengatasi, memperkuat diri, dan tetap melakukan perubahan sehubungan dengan ujian yang dialami[20].

Definisi lain yang dikemukakan oleh B. Walker et al. (2004), menyebutkan bahwa *resilience* adalah kemampuan sistem untuk menyerap gangguan dan mereorganisasi saat menjalani perubahan sehingga masih tetap berada pada fungsi, struktur, identitas, dan *feedbacks* yang sama secara esensial.[21] Dalam konteks penataan ruang kota, *resilient city* adalah sebuah kota yang telah mengembangkan kapasitas

18 Jika merujuk pada definisi operasional kumuh (United Nations Expert Group Meeting), indikator ini dikhususkan pada ketidakcukupan suplai air minum, sanitasi, dan infrastruktur pendukung lainnya

19 Baca juga: Hr, Muhammad Rezki. 2012. Konsep, Indikator, dan Strategi Mewujudkan Resilient City. Studi Kasus: London dan Yerusalem. Diakses melalui:http://muhammadrezkihr.blogspot.com/2012/02/resilient-city.html

20 Baca: Grotberg, E.H. 1999. Tapping Your Inner Strength. Oakland: New Harbinger Publication, Inc.

21 Baca juga: Walker, B., C. S. Holling, S. R. Carpenter, and A. Kinzig. 2004. Resilience, adaptability and transformability in social–ecological systems. Ecology and Society 9(2): 5. [online] URL: http://www.ecologyandsociety.org/vol9/iss2/art5/

untuk membantu menyerap goncangan di masa depan dan tekanannya terhadap sistem sosial, ekonomi, dan teknis serta infrastruktur agar tetap dapat mempertahankan secara esensial fungsi, struktur, sistem dan identitas yang sama (*Working Definition*, ResilientCity.org).

Tabel 10 Atribut *Resilient City*

No	Indikator	Penjelasan
1	Redundansi dan keberagaman *(Redundant and diverse)*	Suatu kota mempunyai sumber-sumber alternatif, subsistem, entitas, peran, atau strategi yang mampu mem-*backup* satu sama lain dan meningkatkan kapasitas seluruh sistem
2	Fleksibilitas *(Flexibility)*	Kemampuan untuk mengubah dan mengadopsi strategi alternatif di depan tekanan eksternal. Beberapa jalur tindakan.
3	Kegagalan yang aman atau tidak berisiko *(Safe Failure)*	Sistem dirancang untuk menghindari bencana kegagalan (*catastrophic failure*).
4	*Interactive and multi-level*	Pemerintahan yang interaktif dan melibatkan hubungan yang saling mempengaruhi antara dua/lebih aktor dengan berbagai kepentingan (ekonomi, lingkungan, sosial), dimensi struktural dan tingkat (lokal, nasional, & internasional).
5	Sumber daya dan jaringan *(Resourcefulness and networked)*	Jaringan pemangku kepentingan (*actor*) di skala yang diharapkan memainkan peran dalam koordinasi yang lebih baik dan memobilisasi aset (misalnya orang, informasi, keuangan, teknologi). Kapasitas untuk bertindak dan memvisualisasikan masalah, prioritas, dan solusi.
6	Kemampuan reaksi (*Responsiveness*)	Kemampuan untuk mengatur dan membangun ulang sistem ketika terjadi kegagalan.
7	Kapasitas pembelajaran dan pluralisme pengetahuan (*Learning capacity and knowledge pluralism*)	Belajar dipandang sebagai suatu proses sosial dan hasil yang dicapai melalui saling berbagi pengetahuan dan pengalaman yang kolaboratif. Pengakuan dari nilai dalam menggambar pengetahuan dari beberapa aktor: ilmuwan formal terlatih, pembuat kebijakan, manajer, dan akar rumput.

da Silva et al. (2012), Holling (2001), Armitage (2008), Folke et al. (2005) dalam ARUP. 2012. *Visions of a Resilient City*.

The Resilience Alliance (2011) dalam Valentina (2012) menyebutkan bahwa terdapat 6 kunci pembentuk sebuah *resilient city* di antaranya:

1. ***Resilience Building***, yakni pembangunan fisik yang diintegrasikan dengan rencana pembangunan kota dengan kriteria teknis dan target tertentu.
2. ***Assessments***, yaitu dibutuhkan dalam merumuskan bentuk kerentanan suatu wilayah hingga analisis *cost-benefit* dari upaya mitigasi-mitigasi yang perlu dilakukan.
3. ***Planning***, yaitu kegiatan perencanaan menjadi penting dalam merumuskan kebijakan yang memihak pada upaya mitigasi terhadap kerentanan tertentu. Bagaimana kota yang tahan bencana mengelola pembangunan infrastruktur mereka dengan bijak hingga bagaimana perencanaan *land use* ideal di kawasan tersebut menjadi hal-hal yang

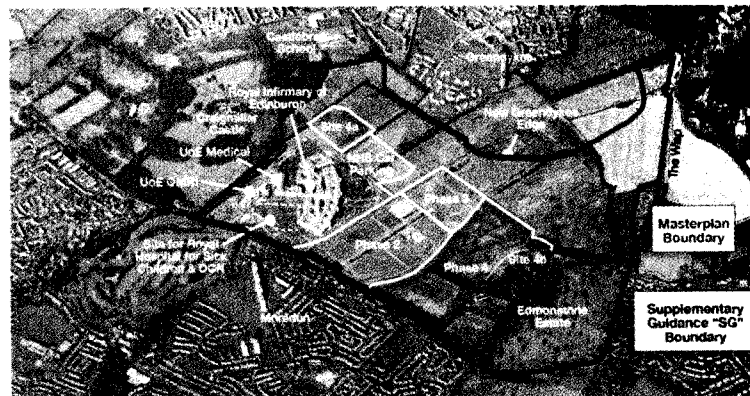
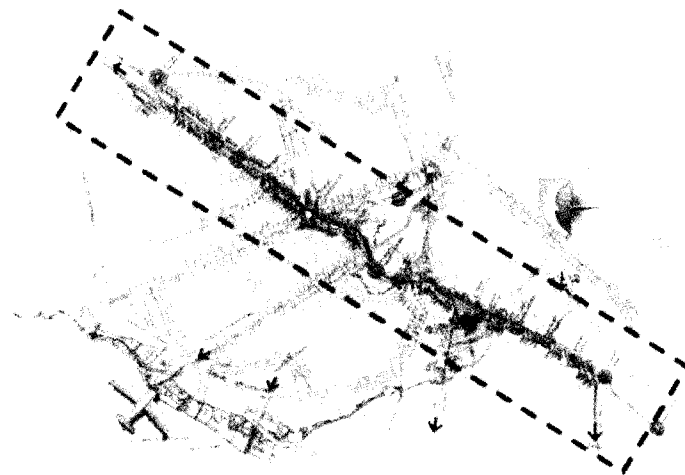
harus dirumuskan dalam perencanaan kota tahan bencana.

4. ***Implementation***, yaitu pascaproses prediksi dan perencanaan, implementasi dari seluruh kebijakan yang disusun serta keberhasilan dalam pembangunan komunitas menjadi kunci utama terciptanya suatu kota yang tahan terhadap ancaman bencana alam.
5. ***Finance***, yakni pentingnya keputusan finansial dan kemampuan berinvestasi dalam menciptakan kota siaga bencana.
6. ***Government***, yaitu dalam hal ini pemerintah berfungsi sebagai penanggung jawab terwujudnya *disaster resilient city* yang dilakukan melalui *local action*.

Tabel 11 Fokus Sektor *Resilient City* Kota-Kota di Dunia

No	Fokus Sektor	Kota yang menerapkan
1	*Energy*	Sao Paulo, Shanghai, Edinburgh, Lagos, Lusaka
2	*Transport*	Delhi, Dhaka, Sao Paulo, Curitiba, Edinburgh
3	*Food Security*	Oaxaca, Delhi, Dhaka, Lusaka
4	*Disaster Response*	Dhaka, Shanghai, Lagos, Istanbul
5	*Urban Planning*	Delhi, Curitiba, Edinburgh, Shanghai
6	*Waste Management*	Curitiba, Sao Paulo, Delhi
7	*Water Management*	Edinburgh, Lusaka

Diolah dari ARUP. 2012. *Visions of a Resilient City*

Gambar 18 Ilustrasi Konsep *Resilient City*

Draf*Masterplan Edinburgh BioQuarter and South East Wedge Parkland Edinburgh, UK*
http://marchmontandsciennes.blogspot.com/2014/01/draft-masterplan-for-edinburgh.html

Tata Ruang Kota Curritiba. Struktur kota yang linier yang digunakan untuk penghematan energi dengan mengurangi waktu perjalanan.
IPPUC/Banco de Dados (Dokumen Rencana Kota Curritiba) dalam Zeji Mandala, diakses melalui http://zejimandala.wordpress.com/page/2/

Dalam rencana rinci tata ruang kota seperti RDTR ataupun RTBL, gagasan *resilient city* diharapkan dapat terwujud

melalui kunci pembentuknya (sebagaimana dijelaskan di atas) yaitu *resilience building* dan *planning*.

Tabel 12 Contoh Muatan RDTR dalam Konteks *Resilient City*

No	Kunci Pembentuk *Resilient City*	Contoh Muatan RDTR Sebagai Respon Terhadap Konsep *Resilient City*
1	*Resilience Building*	**Ketentuan Tata Bangunan** dimana salah satu komponen minimalnya adalah tampilan bangunan yang ditetapkan dengan mempertimbangkan bahan bangunan, serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Dalam hal ini, aspek keamanan terutama penguatan terhadap ancaman bahaya juga perlu menjadi salah satu bagian dari muatan pengaturan yang diutamakan.
2	*Planning*	**Pengaturan Zonasi:** Pengaturan terkait pembatasan terhadap penggunaan/pemanfaatan area atau zona yang dinilai berbahaya (*hazard*). **Ketentuan terkait rencana jaringan prasarana:** Dimana dalam hal ini aspek penguatan prasarana terhadap ancaman bahaya juga perlu menjadi salah satu bagian dari muatan pengaturan yang diutamakan.

Diolah dari Lampiran PermenPU No. 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta beberapa literatur seperti Godschalk (1991:136) dalam Kaiser et al. (1995)

PARTISIPASI STAKEHOLDER DALAM PERWUJUDAN RDTR & PZ

A. Konsepsi Partisipasi Masyarakat dalam Penataan Ruang

Semakin kompleksnya permasalahan perkotaan dan wilayah di Indonesia saat ini mulai menjadikan tata ruang sebagai kambing hitam yang menarik untuk ditampilkan di bawah lampu sorot di atas panggung media. Pertanyaannya, permasalahan tata ruangnya ada pada tataran yang mana? Pada perencanaan tata ruangnyakah? Pemanfaatannyakah? Pengendalian pemanfaatannyakah? Atau ketiganya? Atau pada proses dan prosedur ketiganya?

Kompleksitas permasalahan yang dihadapi di atas ruang/ lahan membutuhkan penanganan yang tepat, menyeluruh,

dan harus dapat mengakomodasi seluruh kepentingan yang ada. Oleh karena itulah dibutuhkan rencana tata ruang, terutama yang skalanya detail, sebagai satu instrumen untuk menangani permasalahan-permasalahan yang ada di atas ruang/lahan. Hal ini bukan berarti bahwa ketika ada rencana tata ruang lalu serta merta semua permasalahan di atas ruang akan langsung teratasi. Rencana tata ruang ibaratnya adalah *manual book* sebuah *laptop*, *printer*, atau mesin bubut yang jika isinya tidak dipatuhi maka *laptop* tersebut tidak akan berfungsi, *printer* menjadi cepat rusak, atau tangan terpotong karena mesin bubut.

Selain keberadaan rencana, hal penting lain yang juga diperlukan adalah kemampuan dan kemauan dalam implementasi rencana tata ruang tersebut, yang mana juga bukan hanya urusan pemerintah semata, tetapi juga ada pemangku kepentingan lain atas ruang tersebut.

Sudah lebih dari satu dekade *good governance* sebagai sebuah paradigma baru dicoba untuk diterapkan di setiap lini pemerintahan dan di setiap bidang pembangunan di Indonesia. Salah satu prinsip pentingnya adalah partisipasi masyarakat yang terus-menerus dicoba untuk diarusutamakan demi menjadikan masyarakat sebagai subjek dan bukan hanya menjadi objek pembangunan semata dengan keluhan yang sama setiap harinya: kesemena-menaan, ketidakmerataan, dan ketidakterasaan pembangunan.

Rendahnya tingkat partisipasi masyarakat dan keterbukaan dalam pemberlakuan suatu rangkaian kebijakan menjadikan rangkaian kebijakan tersebut seringkali tidak dapat menjadi

solusi atas kebutuhan aktual. Di sisi yang lain, masyarakat tidak memiliki *sense of belonging* terhadapnya dan berujung pada ketiadaan komitmen dan *willingness* untuk melaksanakan rangkaian kebijakan tersebut. *Top-down development is so last decade*.

Jika dirujuk kembali pada kewenangan, tanggung jawab, hak, serta kewajibannya, kondisi rendahnya tingkat partisipasi masyarakat menjadi akibat dari rendahnya upaya pemerintah untuk menjadi fasilitator proses partisipasi tersebut. Transformasi masyarakat dari yang ber-*mindset* sebagai objek pembangunan semata menjadi masyarakat yang ber-*mindset* dirinya adalah subjek sekaligus objek pembangunan membutuhkan inisiatif pemerintah untuk menjadi fasilitator, pembina, dan pengarah hingga pada akhirnya inisiatif untuk berpartisipasi akan timbul dengan sendirinya dan tanpa canggung akan ambil posisi strategis dalam penyelenggaraan pembangunan. Lantas bagaimana yang terjadi dalam penyelenggaraan penataan ruang dalam rangka perwujudan RDTR?

a. Konsepsi Partisipasi Masyarakat Berdasarkan Undang-Undang Penataan Ruang

Konsepsi partisipasi masyarakat dalam penataan ruang secara formal baru terwujud pada tahun 1992 melalui lahirnya UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Di dalamnya mencoba mengamanatkan kepada pemerintah untuk melakukan penataan ruang dengan melibatkan masyarakat.

Untuk mendorong peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang, UUPR berciri menjamin keterbukaan rencana tata ruang bagi masyarakat. Masyarakat berperan sebagai mitra pemerintah dalam penataan ruang. Dalam menjalankan peranannya itu, masyarakat mendayagunakan kemampuannya secara aktif sebagai sarana untuk melaksanakan peran serta masyarakat dalam mencapai tujuan penataan ruang.

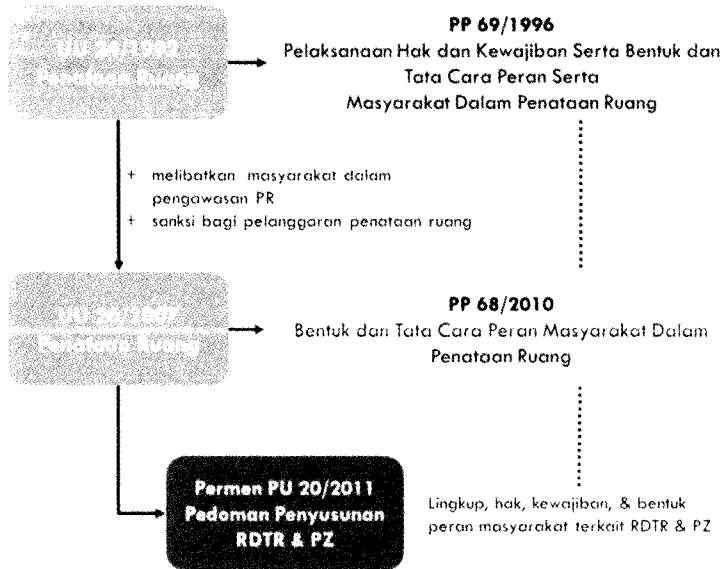
> "peran serta masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam penataan ruang karena pada akhirnya hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat serta untuk tercapainya tujuan penataan ruang."
>
> (Penjelasan Pasal 12, UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang)

Kemudian untuk mengoperasionalisasikan konsepsi tersebut, lahirlah PP No. 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang. Di dalamnya diatur hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban masyarakat, bentuk peran serta masyarakat, tata cara peran serta masyarakat dan pembinaan peran serta masyarakat yang diatur berdasarkan tingkatan hierarki pemerintahan dari tingkat nasional, tingkat provinsi, dan tingkat kabupaten/kota. Dalam PP tersebut diatur secara rinci pula hak dan kewajiban masyarakat dalam proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian tata ruang.

Lima belas tahun sejak lahirnya, UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dianggap sudah tidak lagi sesuai dengan kebutuhan pengaturan penataan ruang sehingga perlu diganti dengan UUPR yang baru. Maka lahirlah UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Partisipasi masyarakat kali ini menjadi salah satu muatan pokok di dalamnya. Dalam UUPR No. 26 Tahun 2007 juga disebutkan bahwa salah satu asas dalam penyelenggaraan penataan ruang adalah "kebersamaan dan kemitraan".

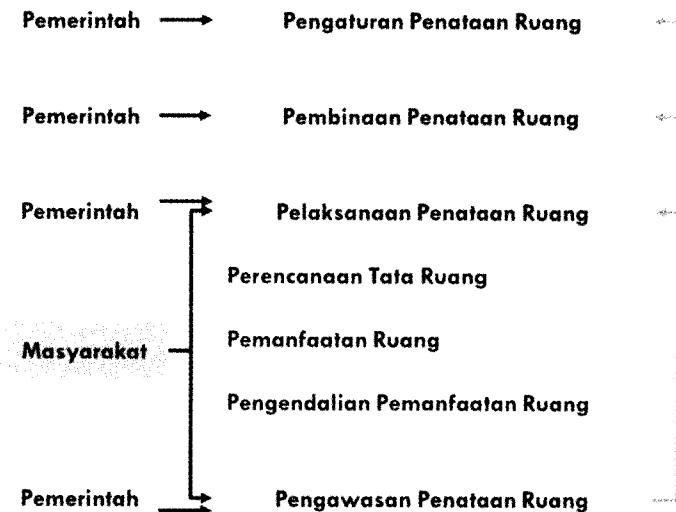
> Tujuan pengaturan bentuk dan tata cara peran masyarakat dalam penataan ruang adalah:
>
> a. menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masyarakat di bidang penataan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
> b. mendorong peran masyarakat dalam penataan ruang;
> c. menciptakan masyarakat yang ikut bertanggung jawab dalam penataan ruang;
> d. mewujudkan pelaksanaan penataan ruang yang transparan, efektif, akuntabel, dan berkualitas; dan
> e. meningkatkan kualitas pelayanan dan pengambilan kebijakan penataan ruang.
>
> (Pasal 4, PP No. 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang)

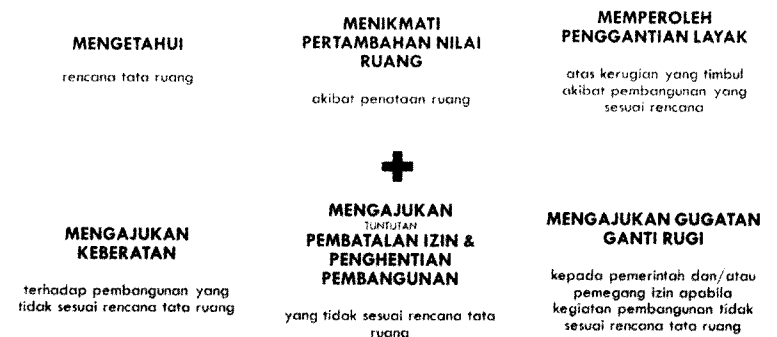
Artinya, penataan ruang perlu diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan. Untuk mengoperasionalkan hak, kewajiban, dan peran masyarakat kemudian dibentuklah PP Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang.

Gambar 19 Landasan Yuridis Partisipasi Masyarakat dalam Penataan Ruang

Diolah dari berbagai peraturan perundang-undangan

Awalnya, peranan masyarakat hanya sebatas berpartisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Namun dengan UUPR yang baru, partisipasi masyarakat diperluas ke ranah pengawasan yang dahulunya hanya milik pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Kali ini pemerintah pusat dan pemerintah daerah dituntut untuk melibatkan masyarakat dalam pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang.

Oleh undang-undang, masyarakat diberikan peran penting untuk dapat melapor dan mengadu kepada pemerintah baik di tingkat pusat maupun daerah tentang penyelenggaraan penataan ruang. Hak masyarakat atasnya pun ditambahkan.

Gambar 20 Posisi Pemerintah & Masyarakat dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang

Diolah dari UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Gambar 21 Hak Masyarakat dalam Penataan Ruang

Diolah dari UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

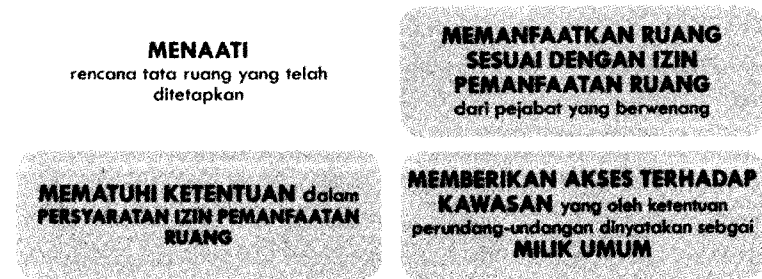
Dengan bertambahnya hak masyarakat dalam penataan ruang, bertambah pula kewajibannya. Semula masyarakat hanya wajib berperan serta dalam memelihara kualitas ruang dan menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Kali ini masyarakat juga diwajibkan untuk menaati tata ruang di tingkat yang lebih detail, mawas-perizinan pemanfaatan ruang, dan dituntut untuk *legowo* mendahulukan kepentingan umum di atas kepentingan pribadi atau golongan. Jika melanggar, siap-siap menerima sanksi administratif maupun ketentuan pidana penjara dan denda yang telah ditetapkan dalam UUPR Nomor 26 Tahun 2007.

Gambar 22 Kewajiban Masyarakat dalam Penataan Ruang

MENAATI rencana tata ruang yang telah ditetapkan

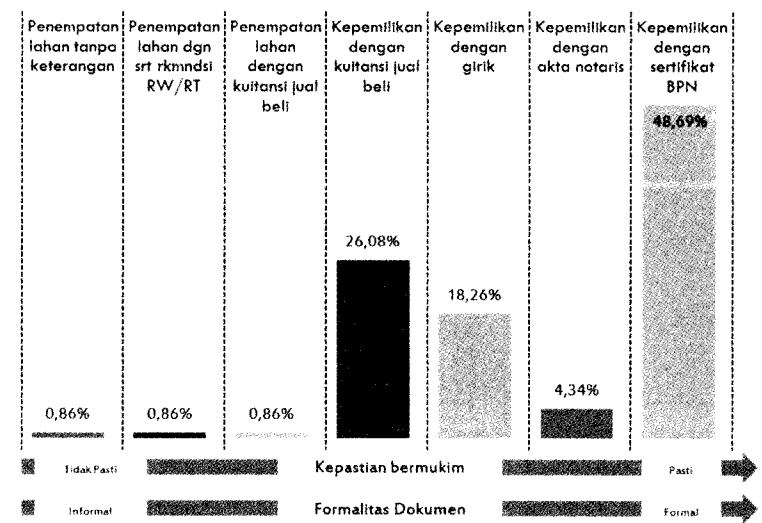
MEMANFAATKAN RUANG SESUAI DENGAN IZIN PEMANFAATAN RUANG dari pejabat yang berwenang

MEMATUHI KETENTUAN dalam **PERSYARATAN IZIN PEMANFAATAN RUANG**

MEMBERIKAN AKSES TERHADAP KAWASAN yang oleh ketentuan perundang-undangan dinyatakan sebgai **MILIK UMUM**

Diolah dari UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Kondisi yang banyak terjadi saat ini di lapangan adalah jangankan untuk mengurus izin pemanfaatan ruang, bahkan untuk memiliki bukti sah yang kuat atas kepemilikan tanah pun masih banyak yang belum sadar dan belum paham betul pentingnya apa.

Berdasarkan studi yang dilakukan oleh URDI dan Mercy Corp di Kalibaru dan Kampung Rawa, Jakarta, memang sebagian besar warga sudah memiliki lahan yang dilengkapi dengan sertifikat resmi dari BPN, namun masih banyak juga yang hanya mengandalkan kuitansi jual beli dan girik. Sebagian kecil lainnya masih berpegang pada surat rekomendasi RT/RW bahkan ada yang tidak punya bukti administrasi sama sekali.

Gambar 23 Persepsi Masyarakat atas Kepemilikan Lahan

Diolah dari *Study on Land Tenure Issues in Jakarta*, ditulis oleh URDI and Mercy Corp.

Ketidaktahuan dan kurangnya kesadaran tersebut seringkali berujung pada timbulnya konflik kepemilikan lahan baik dengan perseorangan maupun dengan suatu institusi swasta atau pemerintah. Saling mengklaim kepemilikan lahan menjadi pemberitaan yang muncul hampir setiap hari di seantero wilayah di Indonesia.

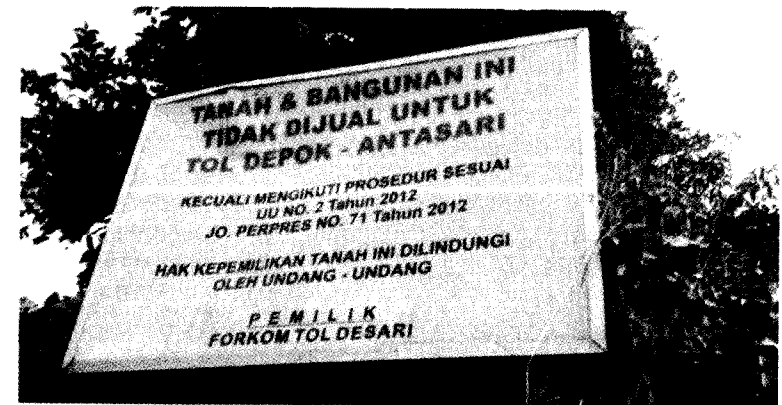
Penguasaan tanah oleh masyarakat awam diartikan otomatis menjadi pemilikan tanah. Ketika satu keluarga sudah mendiami suatu lahan bertahun-tahun secara turun-

temurun, otomatis mereka menganggap sudah memiliki lahan tersebut secara sah dan legal tanpa perlu melengkapinya dengan bukti administratif yang kuat. Siapa tahu tiba-tiba ada pihak yang muncul dengan surat kepemilikan lahan yang bisa dibuktikan secara hukum sehingga dianggap sebagai pemilik sah lahan tersebut. Hampir pasti keluarga tersebut harus hengkang dari lahan yang mereka 'kuasai' selama bertahun-tahun. Tak jarang hingga terjadi pertumpahan darah.

Belum lagi terkait dengan kewajiban masyarakat untuk memberikan akses terhadap kawasan –yang oleh ketentuan perundang-undangan-dinyatakan sebagai milik umum. Ketika misalnya dalam rencana tata ruang yang sudah di-Perda-kan ada rencana pembangunan jalan tol baru yang melintasi suatu kawasan permukiman, maka masyarakat di kawasan permukiman tersebut memiliki kewajiban untuk membebaskan lahannya.

Lahan di Jalan Andara, Jagakarsa, Jakarta Selatan yang telah dibebaskan untuk proyek pembangunan Tol Depok-Antasari
Foto oleh: Dinar Maria, 4 Juli 2014

Badan Perpustakaan & Kearsipan Propinsi Jawa Timur

Meskipun semua pihak yang menguasai lahan yang akan dibebaskan untuk kepentingan umum bisa jadi mendapat ganti ruginya, namun nilai satuannya bisa berbeda satu sama lain tergantung kekuatan dokumen administrasi yang bisa membuktikan kesahihan kepemilikan lahan tersebut.

Konflik pembebasan lahan di Jalan Andara, Jagakarsa, Jakarta Selatan untuk proyek pembangunan Tol Depok-Antasari akibat *gap* harga lahan NJOP dan harga pasar
Foto oleh: Dinar Maria, 4 Juli 2014

Pemilik lahan yang mengantongi sertifikat resmi dari BPN akan mendapatkan harga ganti rugi yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemilik lahan yang mengantongi sertifikat girik. Belum lagi persoalan yang timbul karena *gap* harga ganti rugi yang diberikan jauh lebih rendah daripada harga pasar. Kerumitan proses pembebasan lahan karena model konflik-konflik tersebut ujung-ujungnya akan menghambat pembangunan infrastruktur umum.

Melalui UUPR yang baru, keseriusan upaya penataan ruang kali ini salah satunya dimulai dengan penetapan sanksi bagi setiap orang, pejabat pemerintah, dan korporasi. Dari mulai sanksi administratif hingga sanksi pidana. Itulah mengapa semua pihak yang berkepentingan atas lahan perlu mulai memperhatikan tata ruang, khususnya di tingkat yang lebih detail. Gambaran sanksinya dapat dilihat pada gambar dan tabel berikut.

Gambar 24 Sanksi Administratif Bagi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

Peringatan tertulis | **penghentian sementara kegiatan** | **penghentian sementara pelayanan umum**

penutupan lokasi | **pencabutan izin** | **pembatalan izin**

pembongkaran bangunan | **pemulihan fungsi ruang** | **denda administratif**

Diolah dari UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 62

Tabel 13 Ketentuan Pidana Bagi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

No	Jenis Pelanggaran	Akibat	Penjara (Maksimal)	Denda (Maksimal)
1	Tidak menaati RTR yang telah ditetapkan	perubahan fungsi ruang	3 tahun	500 juta rupiah
		kerugian harta benda atau kerusakan barang	8 tahun	1,5 miliar rupiah
		kematian orang	15 tahun	5 miliar rupiah
2	Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang		3 tahun	500 juta rupiah
		perubahan fungsi ruang	5 tahun	1 miliar rupiah
		kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang	5 tahun	1,5 miliar rupiah
		kematian orang	15 tahun	5 miliar rupiah
3	Tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang		3 tahun	500 juta rupiah
4	Tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum		1 tahun	100 juta rupiah
	Pelanggaran nomor 1, 2, 3, & 4 untuk korporasi		Penjara bagi pengurusnya sesuai ketentuan di atas	Tiga kali lipat dari ketentuan di atas
			1. pencabutan izin usaha; dan/atau 2. pencabutan status badan hukum.	
5	Setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan RTR		5 tahun	500 juta rupiah
			pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya	

Diolah dari UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 69, 70, 71, 72, 73, & 74

Selain bentuk pelanggaran dan sanksi di atas, sesuai dengan haknya, setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak pidana di atas, dapat menuntut ganti kerugian secara perdata

kepada pelaku tindak pidana. Tuntutan ganti kerugiannya dilaksanakan sesuai dengan hukum acara pidana.

Beberapa kasus besar pelanggaran tata ruang yang terjadi di tanah air tidak disorot sebagai kasus pelanggaran tata ruang. Misalnya, kasus alih fungsi lahan hutan lindung di pesisir Tanjung Pantai Air Telang, Bintan, Kepulauan Riau yang melibatkan anggota DPR RI, Al Amin Nasution. Ada lagi kasus tukar menukar kawasan hutan di Kabupaten Bogor yang melibatkan Bupati Bogor, Rahmat Yasin. Keduanya disorot sebagai kasus pelanggaran Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi dan bukan disorot sebagai kasus pelanggaran pemanfaatan ruang.

Pada pemanfaatan tata ruang yang lebih detail, banyak pelanggaran yang terabaikan akibat masalah klasik: ketidakpahaman masyarakat atas aturan di atas lahan miliknya dan ketiadaan petugas patroli tata ruang sebagai pengendali pemanfaatan ruang. Banyak kita jumpai pelanggaran ketentuan teknis bangunan seperti KDB yang melampaui batas maksimal, garis sempadan bangunan yang kurang dari seharusnya, sampai pelanggaran kegiatan pada suatu kawasan.

Pada tahun 2005, Hotel Planet di Bandung yang dibangun enam lantai mengundang kecaman karena melanggar ketentuan IMB yang hanya mengizinkan untuk dibangun empat lantai. Dua lantai teratas pun disegel dan diperintahkan untuk dibongkar. Namun, pihak PT Planet Properindo Jaya selaku pengembang hotel sebaliknya menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena mengaku sebelumnya telah mendapatkan lampu hijau dari pemkot, dan pada saat itu Pemkot Bandung kalah[21]. Jika saat itu sudah jelas dokumen RDTR dan sudah diatur sanksi seperti yang tersurat pada UUPR Nomor 26 Tahun 2007, maka bisa saja kedua pihak baik pengembang maupun oknum pemkot yang memberi izin terkena sanksi atas ketidakpatuhan pada ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang.

Kasus lain mengenai penyegelan 51 bangunan sepanjang Jalan Raya Antasari, Kecamatan Cilandak, dan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan oleh Pemkot Jakarta Selatan dengan mengerahkan puluhan petugas terpadu antara lain Satpol PP, kepolisian, aparat kelurahan, dan kecamatan.

---

21 Yunus, A. (2006, February 15). *www.news.detik.com*. Diakses 10 Juli 2014, dari www.news.detik.com: http://news.detik.com/read/2006/02/15/175442/540091/10/satpol-pp-bandung-segel-hotel-planet

Salah satu bangunan di Jalan Antasari yang disegel oleh Sudin P2B Jakarta Selatan yang disegel karena menyalahi peruntukkan
Foto oleh: Chairul Basir, 10 Juli 2014

Aksi penyegelan tersebut dilakukan terhadap bangunan-bangunan yang berubah fungsi yang selama ini dijadikan tempat usaha sehingga menyalahi peruntukkan. Padahal peruntukkan di kawasan tersebut hanya dibolehkan tempat tinggal, bukan tempat usaha. Menurut salah seorang pemilik usaha di Jalan Antasari, keberadaan tempat usaha di sepanjang jalan tersebut bukan hanya kesalahan pemilik tempat usaha maupun rumah, tapi jajaran Sudin P2B maupun Sudin Tata Kota juga karena juga memberikan perizinan atau perubahan tata ruang yang setengah-setengah[22].

22 naz. (2014, July 10). *www.pelita.or.id.* Retrieved July 11, 2014, from www.pelita.or.id: http://pelita.or.id/baca.php?id=79946

Di sisi lain, kebanyakan wilayah belum mendiseminasikan informasi terkait RDTR dan peraturan zonasi yang ada di wilayahnya. Perizinan dan pelekatan aturan terhadap lahan masih diproses di belakang layar sehingga banyak masyarakat khawatir akan menjadi korban akal-akalan petugas perizinan yang berharap akan menerima pelicin demi mudahnya mendapatkan izin pemanfaatan lahan.

Contoh pelanggaran kegiatan dalam pemanfaatan ruang. Rumah di Jl. Metro Pondok Indah, Jakarta Selatan, yang masih saja dijadikan tempat usaha meskipun telah dipasang plang larangan
Foto oleh: Chairul Basir, 11 Juli 2014

b. Konsepsi Partisipasi Masyarakat Berdasarkan Ketentuan SPM Bidang Penataan Ruang

Pada tahun 2010, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14 tentang Standar Pelayanan Minimal (SPM) Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang ditetapkan. Permen PU tersebut memuat ketentuan tentang jenis dan mutu

pelayanan dasar bidang penataan ruang yang merupakan urusan wajib daerah yang berhak diperoleh setiap warga negara secara minimal.

Gambar 25 SPM Bidang Penataan Ruang

Diolah dari Permen PU No. 14 Tahun 2010 tentang SPM Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

Pelayanan dasar penataan ruang yang menjadi SPM diselenggarakan oleh pemerintah daerah oleh instansi yang bertanggung jawab di bidang penataan ruang dengan melibatkan tenaga ahli dengan kualifikasi dan kompetensi yang dibutuhkan sesuai bidangnya. Bupati/walikota yang menjadi penanggung jawabnya.

Ada lima pelayanan dasar penataan ruang yang ditetapkan dalam SPM penataan ruang. Empat pelayanan dasar di antaranya mendorong partisipasi masyarakat untuk ikut serta khususnya dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, yaitu informasi penataan ruang, pelibatan masyarakat dalam proses penyusunan RTR, dan izin pemanfaatan ruang.

Penyediaan informasi penataan ruang dalam bentuk peta RDTR atau peta zonasi analog yang dicetak besar lalu dipasang di kantor desa atau lokasi-lokasi strategis dapat memudahkan masyarakat untuk mengetahui rencana tata ruang yang terkait dengan daerahnya atau lahan yang dimilikinya. Selain itu juga dapat meningkatkan *awareness* masyarakat untuk kemudian mematuhi rencana tata ruang ketika memanfaatkan lahannya. Ketersediaan peta digital akan memudahkan sosialisasi ketika di wilayah perkotaan masyarakatnya lebih akrab dengan dunia digital yang bisa diakses melalui internet atau media elektronik.

Pelibatan masyarakat dalam proses penyusunan RDTR & PZ harus dilakukan minimal dua kali. Meskipun penting, kuantitas

pelibatan masyarakat dalam penyusunan RDTR & PZ bukan satu-satunya yang harus dijaga keberlangsungannya. Ada kualitas pertemuan yang harus dijaga standar minimalnya. Ada kelompok-kelompok masyarakat dan swasta yang seharusnya menjadi syarat utama keabsahan pertemuan partisipatif tersebut. Perlu ada *willingness* dari pemerintah daerah untuk menyelenggarakan forum yang betul-betul didesain untuk menjaring dan membahas aspirasi seluruh *stakeholder* secara efektif. *Stakeholder* yang datang pun seharusnya datang dengan suhu yang sama, dalam artian sudah paham materi yang akan dibahas karena telah disosialisasikan sebelumnya.

Penyediaan pelayanan izin pemanfaatan ruang dan pelayanan pengaduan pelanggaran tata ruang yang andal menjadi konsekuensi logis dari penambahan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang khususnya pada pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pelayanan izin pemanfaatan ruang bukan hanya perlu disediakan tempat pengurusannya, tetapi juga sistem yang andal dan *fair* bagi semua pihak melalui keterbukaan data & informasi tata ruang, biaya, waktu, dan proses pengurusan.

c. Konsepsi Partisipasi Masyarakat Berdasarkan Pedoman Penyusunan RDTR & PZ

Partisipasi masyarakat dalam upaya mewujudkan rencana detail tata ruang seharusnya lebih mudah dilaksanakan. Wilayah perencanaannya lebih kecil dan lebih jelas batasannya. Kepentingannya lebih nyata, terkait status lahan mereka

ke depan. Kebijakan yang dirumuskan pun skalanya mikro, bukan kebijakan makro yang mengawang tanpa terbayang apa dampaknya bagi masyarakat. Merangkulnya pun rasanya lebih mudah. Ada petugas kecamatan, kelurahan, ketua RW, ketua RT, dan berbagai organisasi baik *Community-Based Organization* (CBO) maupun *Non-Governmental Organization* (NGO) yang siap mendampingi masyarakat.

Berdasarkan Permen PU No.20Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, masyarakat sebagai pemangku kepentingan meliputi:

1. orang perseorangan atau kelompok orang;
2. organisasi masyarakat tingkat kabupaten/kota;
3. perwakilan organisasi masyarakat kabupaten/kota yang berdekatan secara sistemik (memiliki hubungan interaksi langsung) dengan daerah yang sedang disusun RDTR dan/atau peraturan zonasinya; dan,
4. perwakilan organisasi masyarakat kabupaten/kota.

Dalam penyelenggaraan RDTR & PZ, masyarakat diberikan hak untuk berpartisipasi bahkan dari inisiasi penyusunan sampai ke pemantauan. Di antara hak-hak masyarakat terhadap penyelenggaraan RDTR & PZ dapat dilihat pada gambar berikut,

Gambar 26 Hak Masyarakat dalam Penyelenggaraan RDTR & Peraturan Zonasi

MEMBERIKAN MASUKAN pada proses penyusunan

MENGETAHUI PROSES penyusunan

MEMBERIKAN PENDAPAT, SARAN, & MASUKAN dalam penentuan tujuan-tujuan, arah pengendalian, pembatasan, kelonggaran aturan, & dalam penetapan peta zonasi

MENGETAHUI SECARA TERBUKA setiap produk rencana tata ruang & peraturan zonasi

MEMANTAU PELAKSANAAN RDTR & peraturan zonasi yang telah ditetapkan

MELAPORKAN PENYIMPANGAN/PELANGGARAN RDTR & Peraturan Zonasi

MENGAJUKAN KEBERATAN terhadap keputusan pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai RDTR & Peraturan Zonasi

MENDAPAT PERLINDUNGAN dari kegiatan-kegiatan yang merugikan

Diolah dari Batang Tubuh Permen PU No. 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR & PZ Kabupaten/Kota

Selain diberikan hak, masyarakat juga dibebankan kewajiban dalam penyelenggaraan RDTR & PZ, seperti pada gambar berikut:

Gambar 27 Kewajiban Masyarakat dalam Penyelenggaraan RDTR & Peraturan Zonasi

MEMBERIKAN INFORMASI, DATA, & KETERANGAN secara konkret bertanggung jawab dalam setiap tahapan penyusunan RDTR & Peraturan Zonasi

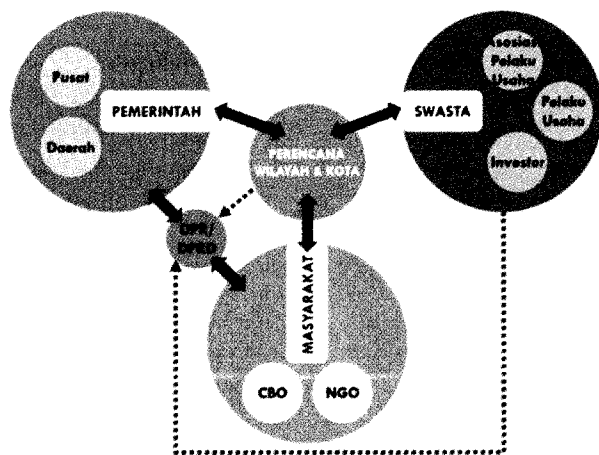
BERLAKU TERTIB & MENDUKUNG KELANCARAN proses penyusunan RDTR & peraturan zonasi

Diolah dari Batang Tubuh Permen PU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR & PZ Kabupaten/Kota

B. Pemangku Kepentingan dalam Perwujudan RDTR & PZ

Dalam UUPR Nomor 26 Tahun 2007, dijelaskan bahwa pemangku kepentingan meliputi tiga kelompok besar, yakni pemerintah pusat, pemerintah daerah (provinsi dan kabupaten/kota), dan masyarakat.

Peran serta masyarakat dalam penataan ruang dapat diselenggarakan oleh perseorangan, kelompok orang, atau badan hukum. Dalam buku ini, penulis mencoba kembali memetakan pemangku kepentingan menjadi aktor utama dan aktor pendukung dalam penyelenggaraan RDTR.

Gambar 28 Pemangku Kepentingan dalam Penyelenggaraan RDTR

Diolah dari berbagai sumber, 2014

Secara umum, ada tiga kelompok pemangku kepentingan besar yang dapat turut berperan dalam penyelenggaraan RDTR. Ketiganya memiliki kepentingan karena memiliki hak dan kewajiban dalam penataan ruang, serta akan terkena dampak langsung dan tidak langsung dari penyelenggaraan penataan ruang.

Kelompok pertama adalah pemerintah yang terdiri dari pemerintah pusat dan pemerintah daerah sebagai lembaga eksekutif dan regulator yang bertanggung jawab atas keberjalanan penataan ruang di lapangan.

Kelompok kedua adalah masyarakat yang terhimpun dalam CBO, NGO sebagai '*agent of change*' yang dapat merambah sampai ke lingkungan masyarakat yang paling bawah, dan masyarakat itu sendiri.

Kelompok ketiga adalah swasta, yang kepentingannya murni berbisnis dan terkadang berada di luar kepentingan pemerintah maupun masyarakat. Di dalamnya ada pengusaha berbagai bidang, asosiasi-asosiasi pengusaha, dan investor. Dimana hak-hak atas ruang dari masyarakat bisa diabaikan atas nama investasi, dan ketika terjadi konflik maka masyarakat selalu berada pada pihak yang kalah.

Di luar ketiga kelompok besar tersebut, ada perencana kota (*urban planner*) yang dalam penyelenggaraan RDTR berperan menjadi peramu untuk menghasilkan rencana yang dapat mengakomodasikan kepentingan ketiga kelompok besar tersebut. Selain itu ada pula DPR/DPRD sebagai lembaga legislatif yang menjadi ujung tombak terbentuknya peraturan perundang-undangan terkait tata ruang detail.

C. Kepentingan & Peran Para Pemangku Kepentingan dalam Perwujudan RDTR & PZ

Mengapa harus berpartisipasi? Apa untungnya jika ikut? Apa kerugiannya jika tidak ikut? Mungkin ada lontaran pertanyaan-pertanyaan umum ketika berhadapan dengan topik tata ruang, berbeda dengan menyikapi kenaikan harga BBM yang dampaknya langsung dirasakan oleh masyarakat. Topik tata ruang tampaknya belum menjadi perhatian utama bagi masyarakat Indonesia. Namun secara tidak sadar banyak komentar, keluhan, dan saran yang sebetulnya berkaitan erat dengan hal penataan ruang kota.

Protes pembangunan mall baru di kawasan permukiman, timbulnya titik macet baru, banyaknya parkir *on-street* akibat

mall yang tidak menyediakan lahan/gedung parkir yang cukup, kota yang gersang karena minim ruang terbuka hijau dan jalur hijau, banyaknya titik genangan akibat tidak adanya jaringan drainase, permukiman padat dan kumuh yang menjamur, penggusuran pedagang kaki lima, penggusuran rumah di bantaran sungai, dan sebagainya. Semuanya bertumpu pada satu hal yang sama: RUANG atau LAHAN.

Lalu ketika melihat kota yang semakin tidak nyaman akibat hal-hal di atas mungkin timbul pertanyaan, apakah semua pembangunan ini ada yang mengatur atau terjadi begitu bebasnya? Apakah ada *grand-design* pembangunan kotanya? Jika ada, kenapa jadinya tidak seteratur Singapura atau kota-kota di Eropa? Di mana letak salah kelolanya? Apa yang akan terjadi lima, sepuluh, dua puluh tahun yang akan datang jika pembangunan dibiarkan seperti saat ini?

Apakah banyak yang tahu bahwa setiap meter lahan yang kita miliki/kuasai/mukimi (seharusnya) ada aturan mainnya? Apakah banyak yang tahu jika menggunakan lahan yang kita miliki/kuasai/mukimi dengan tidak sesuai aturan mainnya akan terkena sanksi? Apakah banyak yang tahu jika ada ketidaknyamanan yang timbul akibat suatu pembangunan/penataan bisa melayangkan protes terhadap pejabat berwenang?

Hal-hal tersebut di ataslah yang membuat semua *stakeholder* yang dipetakan sebelumnya harus mulai memperhatikan rencana tata ruang khususnya rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi. Hal-hal tersebut di ataslah yang membuat semua *stakeholder* harus mulai ikut ambil bagian dalam menata kotanya.

Jika pemerintah begitu saja memberi izin dan masyarakat & swasta sesukanya membangun tanpa ada yang mengawasi, rencana tata ruang sedetail dan sebagus apa pun hanya akan menjadi harta karun dan hiasan di lemari-lemari pemerintah. Papan informasi sebesar apa pun hanya akan menjadi furnitur taman atau jalan yang berkarat dimakan waktu. Jangan berharap banyak akan punya kota seteratur Singapura atau senyaman Melbourne.

Memang setiap pihak punya definisi dan indikator kenyamanan kota yang berbeda-beda tentunya, tapi paling tidak mengarah ke satu tujuan besar penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana yang tersurat dalam Pasal 3 UUPR Nomor 26 Tahun 2007 yakni untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

Lalu apa yang bisa pemerintah, masyarakat, swasta, urban planner, dan DPR/DPRD lakukan untuk turut serta menata kota?

Gambar peta partisipasi *stakeholder* dalam penyelenggaraan RDTR mencoba memetakan keeratan hubungan *stakeholder* yang terdiri dari pemerintah, masyarakat, swasta, urban planner, dan lembaga legislatif dengan kegiatan dalam penyelenggaraan penataan ruang yang terdiri dari pengaturan, pembinaan, pelaksanaan (perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang), dan pengawasan atau yang lebih akrab disebut Turbinlakwas.

Gambar 29 Peta Partisipasi *Stakeholder* dalam Penyelenggaraan RDTR& PZ

Stakeholder		Pengaturan	Pembinaan	Pelaksanaan			Pengawasan Turbinlakwas
				Perencanaan	Pemanfaatan	Pengendalian Pemanfaatan	
Pemerintah	Pusat						
	Daerah						
Masyarakat	Masyarakat						
	CBO						
	NGO						
Swasta	Pelaku Usaha						
	Asosiasi Pelaku Usaha						
	Investor						
Planner							
DPR/DPRD							

Diolah dari berbagai sumber

Berikut beberapa bentuk partisipasi masing-masing pemangku kepentingan dalam rangka turut serta mewujudkan tata ruang yang sesuai dengan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi demi mencapai tujuan penataan kawasan perkotaan masing-masing wilayah.

a. Pemerintah

Pemerintah pusat dan pemerintah daerah diberikan wewenang oleh negara untuk menyelenggarakan penataan ruang di ranah otoritasnya masing-masing. Adanya Direktorat Jenderal Penataan Ruang di Kementerian Pekerjaan Umum atau Dinas Tata Ruang di suatu kota/kabupaten bukan berarti penataan ruang sepenuhnya menjadi urusan mereka.

Pemerintah perlu paham pentingnya rencana tata ruang dan menyelenggarakannya sesuai undang-undang. Terkait dengan wewenang seputar Turbinlakwas sebagaimana diatur oleh UUPR dan peraturan perundang-undangan turunannya, berikut beberapa hal yang dirasa penting untuk menjadi perhatian dalam penyelenggaraan RDTR & PZ.

1. Peningkatan Kapasitas Penyelenggaraan RDTR & PZ

UUPR Nomor 26 Tahun 2007 menyuratkan bahwa dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang, pemerintah pusat berwenang menyusun dan menetapkan pedoman bidang penataan ruang. Saat ini pemerintah pusat telah berperan dalam menetaskan pedoman penyusunan RDTR dan PZ yang dituangkan dalam Permen PU Nomor 20 Tahun 2011. Namun, hal yang paling penting setelah itu adalah bagaimana setiap pemerintah daerah dan *urban planner* dapat memahami pedoman tersebut hingga mampu menghasilkan RDTR dan Peraturan Zonasi yang aplikabel di lapangan dan jika diwujudkan mampu menjadikan ruang perkotaan yang nyaman sesuai tujuan penataan ruangnya.

Dekonsentrasi kewenangan penyelenggaraan RDTR dari pemerintah pusat ke pemerintah provinsi untuk hal persetujuan substansi RDTR & PZ saat ini baru diberikan kepada sembilan provinsi yakni Jawa Barat, Jawa Timur, Jawa Tengah, DI Yogyakarta, Jambi, Lampung, Sulawesi Selatan, Sulawesi Tengah, dan Gorontalo. DKI Jakarta mendapat pengecualian untuk harus melibatkan pemerintah pusat dalam persetujuan substansi sebagai provinsi yang mengemban fungsi sangat penting dalam konteks nasional.

Selebihnya, pemerintah pusat masih berperan dalam persetujuan substansi.

Artinya, pemerintah dua puluh lima provinsi lainnya dirasa masih perlu mendapatkan pendampingan dari pemerintah pusat, yang berarti dalam proses perencanaan RDTR & ZR-nya akan menambah porsi waktu yang lebih banyak untuk kegiatan koordinasi.

Karenanya, agar pemerintah daerah punya kapasitas ke arah sana, tentunya perlu pembinaan yang ekstraintensif. Klinik-klinik tata ruang bagi pemerintah daerah dan bagi *urban planner* harus digalakkan. Bukan sebatas sosialisasi pedoman yang hanya satu-dua hari lalu dilepaskan begitu saja dengan anggapan semua sudah mengerti dan mampu menyusun RDTR & PZ yang minimal sesuai pedoman. Namun, inisiatif lebih untuk turun langsung membina penyelenggaraan RDTR & PZ ketika proses penyusunan rencana berlangsung.

2. Penganggaran Kegiatan Penyusunan RDTR & PZ

Penganggaran kegiatan penyusunan RDTR & PZ menjadi salah satu kegiatan pada tahapan prapersiapan bersama dengan penyusunan Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan penentuan metode yang akan digunakan dalam penyusunan.

Penyusunan RDTR & PZ tidak akan terlaksana jika program dan kegiatannya tidak dialokasikan dalam rencana kerja pemerintah daerah dan dianggarkan dalam APBD. Penyusunan RDTR & PZ harus mulai dipandang sebagai salah satu kegiatan prioritas demi kelancaran pembangunan fisik, pencegahan konflik lahan, kepastian investasi, dan keteraturan wilayah perkotaan.

Penganggaran juga perlu dilakukan secara hati-hati. Perlu betul-betul dipertimbangkan komponennya. Seringkali salah kaprah jika hanya berpatokan pada luas wilayah. Tidak bisa serta merta berhitung berdasarkan proporsi luas wilayah, misalnya anggaran penyusunan RDTR & PZ untuk BWP seluas 6.000 hektar kira-kira seperempat dari anggaran penyusunan RTRW kabupaten yang wilayah rencananya seluas 24.000 hektar. Kenyataannya di lapangan, survei untuk penyusunan RDTR & PZ jauh lebih rumit, lebih tinggi ketelitiannya, lebih banyak komponen yang disurvei, dan kemudian lebih membutuhkan banyak surveyor sehingga akan berimbas kepada lebih banyak biaya operasional yang perlu dikeluarkan. Belum lagi untuk biaya pelibatan masyarakat yang jumlah pesertanya lebih banyak dan intensitas pertemuannya akan lebih tinggi. Jika aparat dinas teknis pemerintah daerah yang berwenang dalam hal penganggaran kegiatan tidak memahami betul proses dan prosedur penyusunan RDTR & PZ, maka bisa jadi salah perhitungan yang akan berakibat pada cacatnya proses dan prosedur penyusunan akibat kurangnya biaya operasional.

Ada lagi mengenai kesinambungan kegiatan yang berhubungan dengan penyusunan RDTR & PZ. Ada contoh kasus di satu kabupaten, dimana kegiatan penyusunan RDTR & PZ seluruh BWP yang ada pada kabupaten tersebut dianggarkan pada tahun ini sedangkan kegiatan pengadaan peta digital skala 1:5.000 baru akan dianggarkan pada tahun depannya. Padahal, peta 1:5.000 merupakan data dasar yang paling krusial dalam penyusunan rencana tata ruang

apalagi untuk rencana rinci. Kesinambungan kegiatan seperti itulah yang perlu juga dipertimbangkan agar kegiatan dapat berjalan efektif dan efisien serta tidak menjadi suatu kesia-siaan atau masih menyisakan banyak pekerjaan rumah di masa yang akan datang.

Hal lainnya yang juga penting terkait penganggaran adalah bahwa kegiatan tidak hanya berhenti pada selesainya penetapan Perda tentang RDTR & PZ berserta turunannya. Kewajiban untuk mendiseminasikan informasi RDTR & PZ sebagai salah satu kewajiban pemerintah seringkali terabaikan dan tidak terlaksana karena tidak ada pos pendanaannya, padahal dana yang dibutuhkan tidak sedikit. Seringkali diseminasi informasi dilupakan dan hanya berhenti pada cara-cara konvensional. Jangan sampai harus menunggu di tahun-tahun berikutnya karena kegiatannya baru terpikirkan jauh setelah Perda ditetapkan. Harapannya diseminasi informasi menjadi satu rangkaian penting dengan kegiatan penyusunan RDTR & PZ dan legalisasi Perda yang dianggarkan bersamaan sehingga Perda bisa bersifat operasional.

3. Penyediaan Data dan Informasi Ketataruangan

Harus dipahami bersama bahwa penyusunan RDTR & PZ idealnya merupakan suatu proses pengumpulan dan peramuan data dan informasi sektoral untuk kemudian diformulasikan menjadi kebijakan spasial, bukan lagi kegiatan pengadaan data-data sektoral.

Di lapangan, hambatan yang sering kali ditemui adalah ketidaktersediaan data sektoral dan ketidaktersediaan

data sektoral yang bisa dispasialkan. Data yang hanya tersedia dalam bentuk *hardcopy* juga terkadang menjadi penghambat karena menyedot waktu tambahan untuk mentransformasikan ke dalam bentuk digital. Belum lagi yang paling krusial mengenai minimnya ketersediaan peta baik peta dasar digital maupun peta sektoral (tematik), apalagi peta yang sifatnya mudah diolah. Selain itu, terkadang hambatan datang ketika ada data yang sulit didapatkan karena kurangnya transparansi data di suatu SKPD atau ketidakpahaman aparat mengenai ada atau tidaknya data tersebut.

Hal tersebut di atas layaknya menjadi perhatian pemerintah daerah, khususnya pada badan perencanaan pembangunan atau dinas tata ruang setempat untuk dapat mengoordinasikan mengenai kebutuhan data kepada SKPD yang berwenang. Agar ketika kegiatan penyusunan dilaksanakan, waktu yang ada dapat digunakan secara efisien untuk mengulas rencana penataan ruang ke depannya, bukan lagi banyak terbuang untuk 'mengakali' data dan informasi yang minim.

4. Partisipasi Internal Pemerintah Daerah

Tulang punggung penyelenggaraan RDTR & PZ secara langsung diemban oleh pemerintah kabupaten/kota sebagai pemilik bagian wilayah perkotaan yang di-RDTR & PZ-kan. Biasanya yang memegang kendali adalah dinas tata ruang setempat. Namun, jangan dilupakan bahwa SKPD lain juga harus ambil bagian secara langsung dalam penentuan suatu rencana tata ruang. Dinas Pertanian perlu mempreservasi

lahan pertanian pangan abadi, Dinas Perindustrian perlu mempreservasi lahan untuk kawasan industri, Dinas Perdagangan perlu mempreservasi lahan-lahan untuk dibangun pasar, Dinas Pariwisata perlu mengatur kawasan pariwisata yang di dalamnya terdapat hotel, mall, & restoran, Dinas Perhubungan perlu mengembangkan jaringan jalan dan membangun terminal, serta banyak kepentingan SKPD lainnya.

Hal demikian sangat terkait dengan lahan yang harus dialokasikan dan dipatenkan pada peta pola ruang atau peta zonasi. Dalam hal ini, inisiatif dinas tata ruang sangat diperlukan untuk membangun koordinasi yang mapan antar-SKPD sehingga kebutuhan ruang setiap program sektoral dapat terakomodasikan dalam rencana tata ruang.

5. Penyelenggaraan Forum Konsultasi Publik

Seperti telah dibahas pada bab sebelumnya, partisipasi masyarakat menjadi suatu tantangan tersendiri khususnya bagi pemerintah sebagai *leader* untuk mampu menjaring aspirasi masyarakat dan melibatkannya bukan hanya dalam konteks atau agenda pencarian data primer semata, melainkan proses konsultasi publik dua arah dengan memastikan semua *stakeholder* dapat terinformasikan mengenai keberlanjutan dari aspirasinya.

Agar forum konsultasi publik berjalan efektif, hendaknya pemerintah daerah terlebih dahulu melakukan sosialisasi mengenai materi yang akan menjadi pembahasan nantinya. *Stakeholder* memiliki waktu untuk mendalami terlebih dahulu dan bisa mendiskusikan di lini yang lebih mikro. Ketika forum konsultasi publik dilaksanakan, aspirasi yang terjaring dapat lebih relevan dan mewakili seluruh kepentingan yang ada.

6. Koordinasi dan Kapasitasi Pemerintah Lokal

Pemerintah lokal yang dimaksud di sini adalah aparat pemerintahan di tingkat kecamatan, tingkat desa/kelurahan, tingkat dusun/kampung, dan tingkat Rukun Warga (RW), dan Rukun Tetangga (RT) yang meskipun tidak masuk dalam struktur pemerintahan desa, namun menjadi organisasi masyarakat yang diakui dan dibina oleh pemerintah untuk membantu meningkatkan kelancaran tugas pemerintah dalam pembangunan. Merekalah yang selama ini menjadi *frontliner* di lapangan dalam urusan jual beli, alih fungsi, sewa, sengketa, dan lain-lain yang terkait urusan lahan dan berhubungan langsung dengan masyarakat dalam suatu komunitas bahkan orang-perorang.

Karenanya, merekalah yang perlu mendapatkan edukasi lebih atas RDTR & PZ terkait dengan aturan-aturan lahan yang melekat di wilayah mereka. Merekalah yang harus paham betul apa yang direncanakan atas wilayahnya sehingga mampu menjadi perpanjangan tangan pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang sekaligus menjadi perpanjangan tangan masyarakat sebagai kurir aspirasi untuk disampaikan ke pemerintah.

Pelibatan pemerintah di tingkat kecamatan dan tingkat desa/kelurahan, tingkat dusun/kampung, dan tingkat RW dan RT harus dilakukan secara intensif pada saat penyusunan RDTR & PZ. Nanti ketika Perda RDTR & PZ sudah ditetapkan,

mereka perlu dirangkul kembali untuk membantu pelaksanaan diseminasi informasi kepada kelompok individu masyarakat agar mendapatkan informasi tata ruang sehingga timbul kesadaran, menerima, dan memanfaatkan informasi tersebut.

Koordinasi antara pemerintah daerah dengan pemerintah lokal dan antara pemerintah lokal dengan masyarakat melalui RW & RT perlu dilakukan dalam suatu forum secara teratur dan berkala sebagai bentuk pengendalian pemanfaatan ruang dan pengawasan penataan ruang.

7. Diseminasi Informasi RDTR & PZ

Bagian yang tidak kalah penting dalam penyelenggaraan RDTR & PZ adalah diseminasi informasi RDTR & PZ. Kerugian akibat penyelenggaraan penataan ruang, terutama bagi masyarakat, mencakup pula kerugian akibat tidak memperoleh informasi rencana tata ruang yang disebabkan oleh tidak tersedianya informasi tentang rencana tata ruang. Perlu dibedakan antara keterbukaan informasi dengan diseminasi informasi. Keterbukaan informasi tidak menjamin informasi yang dibuka tersebut bisa sampai ke masyarakat luas. Sedangkan diseminasi informasi mengupayakan agar informasi bisa sampai ke masyarakat luas dengan berbagai cara yang dinilai efektif dan sifatnya kasuistik.

Dengan adanya diseminasi, informasi dapat menyebar dengan cepat dan meluas di kalangan publik, baik secara internal maupun eksternal. Informasi hasil diseminasi informasi dapat menjadi komoditi dan bermanfaat apabila informasi yang disajikan dapat diintegrasikan dengan pengetahuan dan kebutuhan masyarakat.

Karena itu dalam sistem diseminasi informasi perlu memperhatikan empat hal, yaitu universalisme, nasionalisme, kelembagaan sosial, dan falsafah individu sehingga informasi yang disebarluaskan diperhatikan dan mendapat tempat di tengah-tengah masyarakat. Tujuan diseminasi informasi adalah membantu masyarakat mendapatkan informasi untuk perubahan, yaitu mendorong terjadinya perubahan sikap dan perilaku masyarakat ke arah yang lebih baik.

Montori, S. (2013, November 7).www.manadokota.go.id. Retrieved July 19, 2014, fromhttp://www.manadokota.go.id/berita-1194-apakah--diseminasi--informasi--itu.html

Diseminasi informasi RDTR & PZ selama ini masih dilakukan dengan cara yang konvensional misalnya pemasangan peta atau plang di lokasi-lokasi strategis. Hal tersebut tidak bermasalah selama memang dianggap efektif untuk sampai ke masyarakat. Namun di era digital seperti saat ini, untuk memudahkan masyarakat perkotaan yang semakin modern, perlu juga inovasi diseminasi melalui media-media yang mudah untuk diakses secara *online* menggunakan jaringan internet. Misalnya dengan pembuatan *website* berbasis GIS atau aplikasi ringan atau forum komunikasi *online* yang memuat informasi mengenai aturan pemanfaatan dan ketentuan teknis yang melekat pada suatu lahan di lokasi tertentu. Jadi jika ada yang ingin memanfaatkan suatu lahan, cukup mengakses *website* tersebut, mengarahkan

lokasi lahan, kemudian dengan lengkapnya informasi aturan pemanfaatan dan ketentuan teknisnya akan muncul.

Peta analog RDTR yang dipampang di tengah Pasar Waisai, Kabupaten Raja Ampat, Provinsi Papua Barat sebagai bentuk diseminasi informasi penataan ruang konvensional
Foto oleh: Dinar Maria, 9 Juli 2011

Untuk dapat menuju ke arah sana, perlu kerja sama dengan berbagai instansi misalnya BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mengurusi pertanahan atau BIG (Badan Informasi Geospasial) yang mengurusi perpetaan sehingga integrasi data & informasi tata ruang dapat terjalin dengan baik.

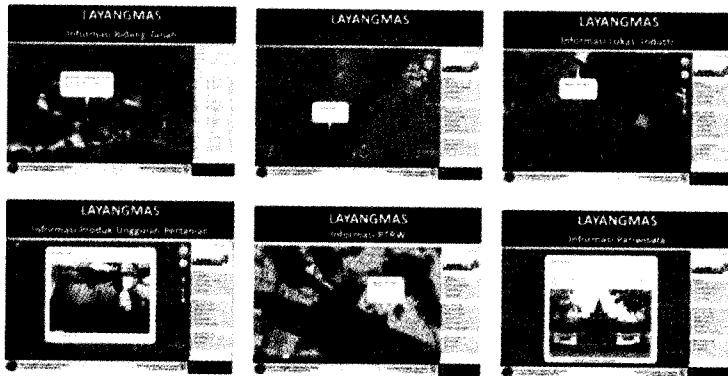
Contoh diseminasi informasi yang sudah beranjak dari media konvensional menuju media yang modern telah dilakukan oleh BPN melalui program SMS Informasi Pertanahan "2409", KiosK, Layangmas (Layanan Anggota Masyarakat), Aplikasi BPN *Go Mobile*, dan *website* resmi "bpn.go.id".

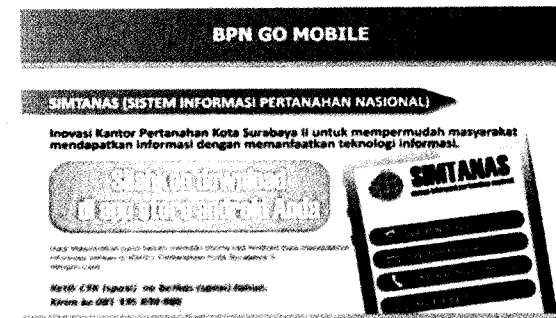
SMS Informasi Pertanahan "2409" merupakan layanan informasi mobile berbentuk SMS Informasi Pertanahan dengan kode akses "2409". Inovasi layanan informasi SMS Pertanahan ini pada dasarnya dirancang untuk memudahkan masyarakat dalam mengetahui perkembangan terkait pelayanan pertanahan seperti di antaranya Informasi Berkas, Informasi Biaya (Biaya Pengukuran, Biaya Pemberian Hak, Biaya Konversi, Biaya Pengakuan Hak, dan Biaya Peralihan Hak), serta layanan Pengaduan. Layanan sms ini dapat diakses di manapun selama 24 jam dengan biaya per sms sebesar Rp350,00. Informasi yang diinginkan akan segera diperoleh dengan mudah, cepat, dan murah. (www.bpn.go.id)

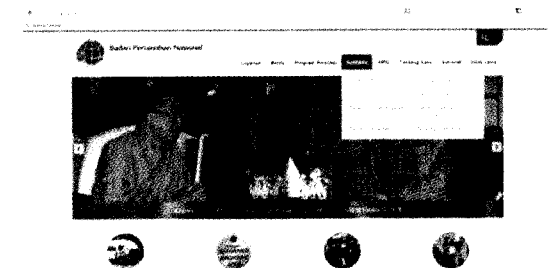
KiosK merupakan fasilitas berupa anjungan mandiri yang merupakan media informasi pertanahan terletak di lobby atau ruang pelayanan Kantor Pertanahan. Informasi yang tersedia pada KiosK antara lain informasi jenis layanan pertanahan beserta persyaratan, jangka waktu serta alur proses penyelesaiannya, informasi biaya layanan serta simulasinya, informasi berkas permohonan, informasi pegawai, informasi PPAT serta informasi jadwal Larasita (layanan pertanahan bergerak (*mobile land service*) yang bersifat proaktif atau "jemput bola" ke tengah-tengah masyarakat).

Wujud KiosK sebagai bentuk diseminasi informasi pertanahan modern
Foto diambil dari: www.bpn.go.id

Di samping itu, KiosK juga menyajikan informasi hasil layanan pertanahan yang meliputi jumlah penerbitan sertifikat, jumlah nilai jual beli, jumlah nilai Hak Tanggungan dan jumlah nilai BPHTB/PPH, serta menjadi media bagi masyarakat atau pengguna layanan untuk menyampaikan pengaduan. (www.bpn.go.id)

Layangmas (Layanan Anggota Masyarakat). Layanan untuk masyarakat yang dirancang sebagai tindak lanjut aplikasi pelayanan pertanahan berbasis komputer (KKP/LOC) berbasis Geospasial dengan menggunakan teknologi komputer layar sentuh. Inovasi pelayanan Layangmas terbentuk berkat kerja sama antara Kantor Pertanahan dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah. Layanan ini diletakkan di sejumlah tempat penting seperti Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, bandara Adisumarmo, kantor Sekretaris Daerah Karanganyar, dan rumah dinas Bupati Karanganyar. Peta Dasar (*background*) yang dipergunakan dalam aplikasi layanan ini adalah Citra yang bersumber dari Google Earth. Beberapa informasi yang tersaji dalam aplikasi Layangmas, di antaranya adalah: Informasi Lokasi Industri, Lokasi Pertanian Unggulan, Informasi Rencana Tata Ruang (RTRW), Informasi Zona Nilai Tanah, Informasi Pariwisata, Informasi Wilayah Bencana, serta Informasi Pertanahan.

Tampilan informasi pertanahan yang disajikan lewat Layangmas.
Foto diambil dari: http://www.bpn.go.id dan http://www.karanganyarkab.go.id/20130903/layangmas/

BPN Go Mobile dapat diunduh di perangkat komunikasi berbasis *software* Android. Program inovasi layanan pertanahan ini dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dan dirancang guna mempermudah masyarakat mendapatkan informasi dengan cepat dan murah seperti di antaranya: persyaratan dan biaya layanan pertanahan, jadwal Larasita serta informasi permohonan.

Tampilan Aplikasi BPN Go Mobile Berbasis Android
Foto diambil dari: http://www.bpn.go.id

***Website* Resmi BPN RI** juga merupakan salah satu media informasi yang dipergunakan dalam mempermudah layanan akses informasi pertanahan. Melalui situs http://www.bpn.go.id, dapat diperoleh informasi layanan pertanahan yang secara garis besar terdiri dari: informasi tentang jenis layanan pertanahan beserta persyaratan, jangka waktu, alur proses penyelesaiannya, dan informasi biaya layanan beserta simulasinya, serta informasi tentang berkas permohonan. Dalam *website* tersebut penjelasan terkait dua fitur layanan informasi tersebut adalah informasi syarat, waktu, proses dan biaya layanan, dan informasi berkas permohonan.

Tampilan Website Resmi BPN RI
Foto diambil dari: http://www.bpn.go.id

Selain bentuk diseminasi informasi di atas, ada yang lebih menarik karena media yang disajikan sekaligus dapat menjadi wahana wisata edukasi yang dapat dinikmati oleh semua kalangan. Keberadaan *City Planning Gallery* di

beberapa kota di dunia saat ini cukup membantu untuk mengenalkan perencanaan tata ruang kepada masyarakat bagi seluruh kalangan umur. Tidak hanya sebagai sarana pembelajaraan tetapi saat ini keberadaan *City Planning Gallery* tersebut menjadi salah satu wahana wisata baru baik bagi masyarakat lokal maupun wisatawan asing. *City Planning Gallery* terdapat di beberapa kota besar di dunia antara lain Jakarta, Singapura, dan Shanghai. Hal yang menarik dari *City Planning Gallery* adalah keberadaan miniatur kota berukuran raksasa yang memuat kondisi eksisting maupun rencana kota ke depannya.

Shanghai Urban Planning Exhibition Center

Merupakan salah satu tempat wisata paling popular, *Shanghai Urban Planning Exhibition Center* yang dibuka secara resmi untuk umum pada 25 Februari 2000 ini mencakup luas bangunan sekitar 20000 m^2, dimana area pameran sekitar 7000 m^2. Bertema "Kota, Warga, Lingkungan, dan Pembangunan", gallery ini menampilkan masa lalu, sekarang, dan masa depan dari Shanghai dengan tradisional dan modern.

Miniatur Kota Shanghai yang dipamerkan di *Shanghai Urban Planning Exhibition Center*

http://en.wikipedia.org/wiki/Shanghai_Urban_Planning_Exhibition_Center#mediaviewer/File:Scale_model_of_2020_Shanghai_at_Urban_Planning_Exhibition_Center.jpg

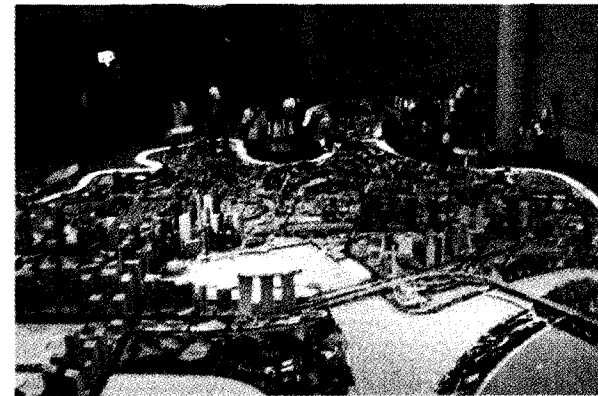
Shanghai Urban Planning Exhibition Center dianggap sebagai *"Window of the City"*, dimana orang dapat mengetahui tidak hanya informasi terbaru dari pembangunan perkotaan, tetapi juga menunjukkan seni dan budaya warga Shanghai.

(http://www.supec.org/english/overview.htm)

Singapore City Gallery

The Singapore Gallery City, satu-satunya pameran permanen yang bercerita tentang upaya perencanaan fisik Singapura. Pertama kali dibuka pada tahun 1999, Singapore City Gallery berisikan cerita mengenai transpormasi Singapore secara fisik selama 50 tahun terakhir, memiliki 10 bidang tematik dan lebih dari 50 audiovisual dan pameran interaktif menempati tiga lantaigedung *Urban Redevelopment Authority* di Maxwell Road, antara Chinatown dan Central Business District.

(http://www.ura.gov.sg/uol/about-us/our-organisation/ura-history.aspx)

Miniatur Kota Singapura yang dipamerkan di Singapore City Gallery

http://blog.djarumbeasiswaplus.org/zulfikasatria/files/2012/10/dsc_0233.jpg

Jakarta City Planning Gallery

Jakarta City Planning Gallery berdiri di lantai 3 kantor dinas tata kota gedung teknik, jalan Abdul Muis, Jakarta Pusat. Gallery ini berisi maket-maket atau miniature dan foto-foto tata ruang DKI Jakarta sejak tahun 1965 hingga gambaran rencana tata ruang DKI pada tahun 2030. *Jakarta City Planning Gallery* ini merupakan hasil kerja keras dinas tata ruang DKI Jakarta dengan maksud agar warga Jakarta dapat melihat dan terlibat langsung dalam penataan ruang kota Jakarta. *Jakarta City Planning Gallery* ini diresmikan secara langsung oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta, Bapak Fauzi Bowo pada tanggal 29 Januari 2010.

(http://www.gedoor.com/2013/04/jakarta-city-planning-gallery/)

Miniatur Kota Jakarta yang dipamerkan di Jakarta*City Planning Gallery*
Foto Oleh: Sarah Sherida, 9 Mei 2014

Pada intinya, lagi-lagi diperlukan *willingness* dari pemerintah agar RDTR & PZ menjadi satu dokumen yang *stakeholder-friendly* melalui diseminasi informasi yang massif, efektif, dan inovatif.

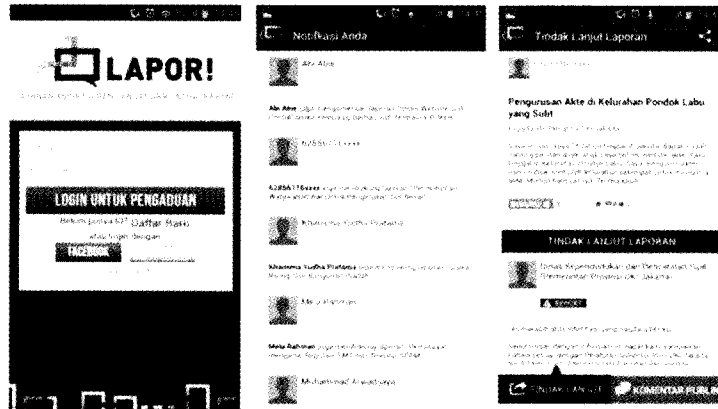
8. Pelayanan Pengaduan dan Pelaporan Ketataruangan

Dilibatkannya lebih dalam masyarakat untuk ikut mengawasi penyelenggaraan tata ruang perlu difasilitasi dengan layanan yang praktis. Bukan hanya layanan loket statis di satu-dua instansi pemerintah, tetapi juga layanan pengaduan dan pelaporan yang mudah diakses kapan pun dan di mana pun. Saat ini mulai berkembang layanan pengaduan *online* lewat internet baik melalui situs internet, sosial media, maupun aplikasi di perangkat seluler. Contoh inovasi dalam layanan pengaduan dan pelaporan adalah Sigaptaru (Sistem Jaringan Penataan Ruang) dan LAPOR! (Layanan Aspirasi dan Pengaduan *Online* Rakyat).

Sigaptaru (Sistem Jaringan Penataan Ruang)merupakan salah satu jaringan berbasis internet yang bertujuan memberikan akses kepada semua pihak dalam melakukan pemantauan pelaksanaan penataan ruang di tingkat kabupaten. Sistem ini menjadi salah satu alat dalam rangka memastikan perizinan mengenai alokasi penggunaan lahan (*land use*) dan memantau perkembangan terbaru guna memastikan hal tersebut sesuai dengan peraturan pemerintah.

Tampilan form berbagi pada stus Sigaptaru
Foto diambil dari: http://www.sigaptaru.or.id/share-map-information

Sigaptaru mendukung Forum Pengembangan Wilayah dan Perdesaan Indonesia - *Sustainable and Rural Development Forum* (SRRED-FI) – yaitu suatu inisiasi yang akan mendorong transparansi yang lebih besar terhadap perencana tata ruang kabupaten. Sigaptaru mendukung Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS), pemerintah pusat, pemerintah daerah, asosiasi perencana, perusahaan, universitas, NGO, dan masyarakat luas. (www.sigaptaru.or.id)

LAPOR! (Layanan Aspirasi dan Pengaduan *Online* Rakyat) adalah sebuah sarana aspirasi dan pengaduan berbasis media sosial yang mudah diakses dan terpadu dengan 72 instansi Kementerian, Lembaga, dan Pemerintah Daerah (K/L/D). LAPOR! diinisiasikan oleh Unit Kerja Presiden Bidang Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan (UKP-PPP) dalam rangka meningkatkan partisipasi masyarakat sekaligus interaksinya dengan pemerintah dalam rangka pengawasan program pembangunan dan pelayanan publik. Hingga Maret 2014, LAPOR! telah digunakan oleh lebih dari 240.000 pengguna dan menerima rata-rata lebih dari 1.000 laporan per harinya. LAPOR! menjadi cikal bakal dari sistem aspirasi dan pengaduan masyarakat yang terpadu secara nasional.

Tampilan aplikasi LAPOR! berbasis Android
Foto diambil dari: https://play.google.com/store/apps/details?id=com.lapor

SISTEM KERJA LAPOR

Pelaporan

Masyarakat umum dapat mengirimkan laporan pada LAPOR! melalui berbagai media termasuk situs https://lapor.ukp.go.id/, SMS 1708 dan juga aplikasi mobile. Laporan kemudian diverifikasi terlebih dahulu oleh administrator LAPOR! untuk kejelasan dan kelengkapan, dan selanjutnya diteruskan ke intansi K/L/D terkait paling lambat 3 hari kerja setelah pelaporan dilakukan.

Tindak Lanjut Pelaporan

LAPOR! akan mempublikasikan setiap laporan yang sudah diteruskan sekaligus memberikan notifikasi kepada pelapor. Instansi K/L/D diberikan waktu paling lambat 5 hari kerja untuk melakukan koordinasi internal dan perumusan tindak lanjut dari pelaporan yang diberikan oleh masyarakat umum. Apabila sudah ada rumusan tindak lanjut, maka instansi K/L/D memberikan informasi kepada pelapor pada halaman tindak lanjut laporan.

Penutupan Laporan

Laporan dianggap selesai apabila sudah terdapat tindak lanjut dari instansi K/L/D pada laporan, dan telah berjalan 10 hari kerja setelah tindak lanjut dilakukan tanpa adanya balasan dari pelapor maupun administrator LAPOR! di halaman tindak lanjut.

(https://lapor.ukp.go.id/lapor/tentang_lapor/tentang-layanan-aspirasi-dan-pengaduan-online-rakyat.html)

Saatnya pemerintah daerah berinovasi ke arah sana untuk urusan tata ruangnya, khususnya untuk melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang di daerahnya berdasarkan dokumen RDTR & PZ yang telah dilegalisasikan melalui Perda dan peraturan perundang-undangan turunannya.

b. Masyarakat

Telah berbagai alasan diutarakan mengenai pentingnya peran serta masyarakat dalam penataan ruang. Pada akhirnya, hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat serta untuk tercapainya tujuan penataan ruang. Masyarakat harus berpartisipasi sebagai pihak yang akan terkena dampak langsung penataan ruang. Masyarakat berperan sebagai mitra pemerintah dalam penataan ruang. Dalam menjalankan peranannya itu, masyarakat mendayagunakan kemampuannya secara aktif sebagai sarana untuk melaksanakan peran serta masyarakat dalam mencapai tujuan penataan ruang.

Dalam lingkup pemanfaatan ruang perkotaan, masyarakat dapat berada pada posisi yang berbeda-beda, antara lain sebagai pelaku utama pemanfaatan ruang, sebagai pihak yang terkena dampak kegiatan pemanfaatan ruang, sebagai pihak yang mempengaruhi kebijakan pemanfaatan ruang perkotaan, sebagai pihak yang mengawasi dan mengontrol kebijakan pemanfaatan ruang perkotaan. Oleh sebab itu, masyarakat merupakan pelaku pembangunan yang memiliki peran terbesar dalam pemanfaatan ruang perkotaan.

Beberapa peran yang diharapkan dimiliki oleh masyarakat antara lain:

a. membuka diri terhadap pembelajaran dari pihak luar, terutama yang terkait dengan RTRW, pemanfaatan ruang dan pengawasan pemanfaatan ruang;
b. mampu mengidentifikasi persoalan lingkungannya sendiri, peluang-peluang, dan mengelola kawasan budi daya dan lindung di lingkungan sekitarnya;
c. mampu mengorganisasi diri dan mendukung pengembangan wadah lokal atau forum masyarakat sebagai tempat masyarakat mengambil sikap atau keputusan;
d. melaksanakan dan mengawasi pemanfaatan ruang sesuai ketentuan yang berlaku;
e. berperan aktif dalam kegiatan pelibatan masyarakat, baik berupa pemberian masukan, pengajuan keberatan, penyelenggaraan konsultasi, penyusunan program bersama pemerintah, atau berpartisipasi dalam proses mediasi;
f. membina kerja sama dan komunikasi dengan pemerintah agar kebijakan publik yang disusun tidak merugikan kepentingan masyarakat.

(Pedoman Pelibatan Masyarakat dan Swasta dalam Pemanfaatan RuangPerkotaan. Draft Keempat. Januari 2003. Subdit Peran Masyarakat, Direktorat Penataan Ruang Nasional , Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Permukiman & Prasarana Wilayah)

Ketika berhadapan dengan masyarakat, banyak ditemui kasus-kasus dimana masyarakat menolak memberikan informasi karena khawatir akan ada proyek penggusuran dan sebagainya yang berpotensi merugikan mereka. Justru sebaliknya, jika masyarakat bersikap tertutup dikhawatirkan kepentingan mereka nantinya tidak tersuarakan dan akhirnya terabaikan. Beberapa hal yang bisa dilakukan masyarakat dalam penyelenggaraan RDTR & PZ sebagai berikut,

1. Berpartisipasi dalam Proses Perencanaan Tata Ruang

Sebagaimana diatur dalam PP Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang dan juga tercantum dalam Batang Tubuh Permen PU

No. 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR & PZ Kabupaten/Kota, bentuk peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang adalah berupa:

a. masukan mengenai:
    1. persiapan penyusunan rencana tata ruang;
    2. penentuan arah pengembangan wilayah atau kawasan;
    3. pengidentifikasian potensi dan masalah pembangunan wilayah atau kawasan;
    4. perumusan konsepsi rencana tata ruang; dan/atau
    5. penetapan rencana tata ruang.
b. kerja sama dengan pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.

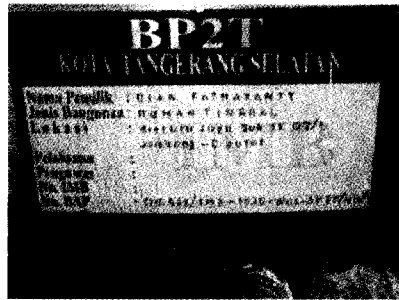
Masukan dapat disampaikan melalui pemerintahan di tingkat kecamatan, tingkat desa/kelurahan, tingkat dusun/kampung, dan tingkat RW dan RT untuk selanjutnya dibawa ke forum-forum FGD atau konsultasi publik yang diselenggarakan dalam rangka penyusunan RDTR & PZ yang menjadi kewajiban pemerintah daerah.

Masyarakat Kabupaten Tambrauw, Provinsi Papua Barat, yang berpartisipasi dalam survei lapangan pematokan wilayah
Foto oleh: Hari, 20 Januari 2008

2. Mengurus Perizinan Pemanfaatan Ruang

Dalam rangka ikut menata kota, masyarakat memiliki kewajiban untuk menaati rencana tata ruang yang ada. Salah satu caranya adalah dengan mengurus kepemilikan lahan secara formal, mengurus hak milik rumah tinggal, dan mengurus IMB jika ingin mendirikan bangunan pada suatu lahan.

Dengan mengurus IMB secara benar, artinya otomatis telah patuh terhadap rencana tata ruang yang melekat atas lahan

tersebut. Dengan berbagai sanksi yang ditetapkan dalam UUPR, masyarakat harus hati-hati dalam memanfaatkan lahannya. Jangan sampai karena lengah mengurus IMB, akhirnya sampai terkena sanksi administratif atau pidana.

Papan IMB rumah tinggal yang dikeluarkan oleh BP2T Tangerang Selatan
Foto diambil dari: http://ibuarsitek.blogspot.com/2011/06/imb.html

Tata cara mengurus IMB rumah pribadi mungkin sedikit membingungkan bagi banyak orang. Belum lagi dengan ketakutan akan ketidakjelasan biaya pasti pengurusannya. Apalagi keberadaan para calo yang menggoda karena menjanjikan pengurusan yang lebih praktis meskipun membuat harganya melonjak mahal. Namun, pilihannya adalah mengurus IMB atau menunggu ditertibkan dan terkena sanksi.

Pemerintah di beberapa daerah telah membuat terobosan dengan memberikan kemudahan fasilitas IMB secara *online*, DKI Jakarta misalnya. Informasi yang diberikan di *website* http://dppb.jakarta.go.id/ milik Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan pun lengkap dan mudah dimengerti. Tinggal menunggu inisiatif masyarakat untuk mengurus IMB-nya. Lagi pula dengan banyaknya media layanan pengaduan,

masyarakat seharusnya merasa lebih aman terhadap praktik-praktik pelanggaran layanan yang mungkin akan didapatkan.

Izin pemanfaatan ruang dapat dibedakan atas, antara lain:

a. izin lokasi – keputusan oleh walikota melalui Bappeda.
b. izin perencanaan/*advice planning*/persetujuan *site plan* – keputusan oleh walikota melalui Dinas Tata Kota.
c. izin Mendirikan Bangunan – keputusan oleh walikota melalui Dinas Tata Bangunan atau P2K

(Pedoman Pelibatan Masyarakat dan Swasta dalam Pemanfaatan RuangPerkotaan. Draft Keempat. Januari 2003. Subdit Peran Masyarakat, Direktorat Penataan Ruang Nasional , Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Permukiman & Prasarana Wilayah)

IMB dipersyaratkan untuk setiap kegiatan sebagai berikut:

1. mendirikan bangunan gedung baru;
2. menambah luasan dan jumlah lantai bangunan gedung;
3. mengubah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung;
4. mengubah tampak bangunan gedung; dan
5. mengubah tata ruang/penggunaan ruang yang menggunakan dinding permanen.

(http://dppb.jakarta.go.id/beranda/syaratanimb-6-persyaratan-perizinan-imb.html)

3. Berpartisipasi dalam Proses Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Sebagaimana diatur dalam PP Nomor 68Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang, peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan cara:

1. menyampaikan masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan

disinsentif serta pengenaan sanksi kepada pejabat yang berwenang;

2. memantau dan mengawasi pelaksanaan rencana tata ruang;
3. melaporkan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
4. mengajukan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Tidak ada salahnya masyarakat meluangkan waktunya untuk sekadar mengamati kotanya dimulai dari lingkungan tempat tinggalnya. Jika ada yang janggal atau dirasa mengganggu kenyamanan, dapat langsung melaporkan kepada instansi yang berwenang. Dengan melakukan hal tersebut, masyarakat telah berkontribusi dalam menata kotanya guna menciptakan kota yang aman dan nyaman untuk ditinggali.

c. Swasta

Perkembangan suatu wilayah perkotaan tidak terlepas dari perkembangan bisnis di berbagai sektor yang digerakkan oleh pihak swasta yang juga terus melakukan pembangunan fisik. Karenanya penataan kota juga menjadi tanggung jawab yang diemban oleh pihak swasta.

Swasta merupakan pelaku pembangunan penting dalam pemanfaatan ruang perkotaan. Terutama karena kemampuan kewirausahaan yang mereka miliki. Peran swasta yang diharapkan dalam pemanfaatan ruang perkotaan sama seperti peran yang diharapkan dari masyarakat. Namun, karena swasta memiliki karakteristik yang berbeda dengan masyarakat umum, maka terdapat peran lain yang dapat dilakukan oleh swasta, yaitu untuk tidak saja menekankan pada tujuan ekonomi, namun juga sosial dan lingkungan dalam memanfaatkan ruang perkotaan.

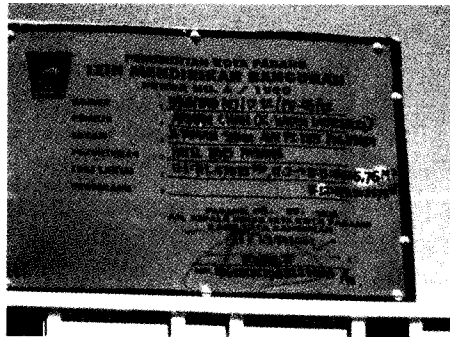
Beberapa peran yang diharapkan dimiliki oleh swasta antara lain:

a. melaksanakan dan mengawasi pemanfaatan ruang sesuai ketentuan yang berlaku;
b. memposisikan masyarakat umum sebagai pihak yang harus diperhatikan kepentingannya;
c. mendukung proses perizinan yang melibatkan masyarakat;
d. mendukung penyelenggaraan proses mediasi oleh pemerintah.

(Pedoman Pelibatan Masyarakat dan Swasta dalam Pemanfaatan Ruang Perkotaan. Draft Keempat. Januari 2003. Subdit Peran Masyarakat, Direktorat Penataan Ruang Nasional, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Permukiman & Prasarana Wilayah)

Pihak swasta sama halnya seperti masyarakat yang punya kewajiban untuk menaati peruntukkan lahan dan ketentuan teknis bangunan sesuai peraturan tentang RDTR & PZ yang berlaku.

Pengusaha yang akan mendirikan tempat usahanya wajib mengurus Surat Izin Gangguan yang menyatakan bahwa badan usaha yang didirikan tidak mengganggu lingkungan sekitarnya. Persyaratan teknis yang cukup penting untuk

mendapatkan surat izin gangguan ini adalah tidak mencemari lingkungan atau menimbulkan efek negatif terhadap lingkungan sekitar. Ada pula Surat Izin Tempat Usaha (SITU) yang dikeluarkan sebagai izin untuk melakukan usaha di suatu tempat.

Papan IMB Hotel Ibis Padang sebagai bukti tanggung jawab dan peran swasta untuk turut serta menata kota
Foto diambil dari: http://s1135.photobucket.com/user/best_ton77/media/IMBIbisHotelPadang.jpg.html

Bagi pengusaha penginapan misalnya, ada izin usaha hotel dan penginapan yang harus dimiliki. Begitupun bagi pihak swasta yang berusaha di bidang rekreasi dan hiburan umum misalnya tempat karaoke, bioskop, kolam renang, bar, rekreasi pantai, padang golf, permainan anak anak, baik dikelola oleh swasta, perorangan, maupun konsorsium juga harus mengurus surat izin usaha. Untuk mengurus izin-izin tersebut di atas, mensyaratkan IMB untuk dipenuhi terlebih dahulu. Dengan mengurus IMB sesuai prosedur, pihak swasta telah berkontribusi untuk turut serta menata kota.

Salah satu contoh lain bentuk partisipasi pihak swasta dalam menata kota misalnya dapat dilakukan oleh bank. Ketika ada pengembang perumahan yang mengajukan kredit konstruksi atau kredit pemilikan rumah, perlu menanyakan apakah sudah mengantongi izin pemanfaatan ruang dan izin mendirikan bangunan yang sah. Dengan demikian, bank pun berkontribusi dalam mewujudkan rencana tata ruang kota.

Peran asosiasi-asosiasi pelaku bisnis juga tidak kalah penting dalam penyelenggaraan RDTR & PZ. Asosiasi-asosiasi pelaku bisnis dapat menjadi perpanjangan tangan pemerintah unruk mendiseminasikan informasi penataan ruang dengan melakukan persuasi kepada para anggotanya agar selalu memperhatikan rencana tata ruang ketika akan mendirikan suatu tempat usaha. Selain itu, para investor juga perlu mempertanyakan izin-izin yang absah terkait lahan dan pemanfaatan ruang demi kepastian investasi di masa yang akan datang.

d. Urban Planner

Perencana Kota/*Urban Planner* merupakan golongan orang yang memiliki latar belakang pendidikan Perencanaan Wilayah dan Kota. Jenis pendidikan ini erat hubungannnya dengan studi pembangunan. Hampir secara langsung, perencana kota terlibat dalam keseluruhan proses pelaksanaan penataan ruang seperti perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang. Dalam proses perencanaan, perencana secara langsung mengidentifikasi, memberikan proyeksi, serta memberikan solusi bagi penataan ruang.

Beberapa peran *urban planner* sebagai salah satu konsultan pembangunan di antaranya:

a. mengawasi dan mengontrol kebijakan pemerintah agar sejalan dengan aspirasi masyarakat dan swasta;
b. melakukan sosialiasi untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat dan swasta akan manfaat kebijakan penataan ruang dan pemanfaatan ruang perkotaan yang partisipatif;
c. mengembangkan kapasitas masyarakat dalam aspek penataan ruang dan pemanfaatan ruang perkotaan;
d. mengajak masyarakat belajar untuk terlibat dalam proses pembangunan serta memahami dan memecahkan masalah yang dihadapinya;
e. berperan sebagai fasilitator pendamping masyarakat.
f. mendorong dan mendukung pemerintah untuk melakasanakan pemanfaatan ruang perkotaan yang partisipatif;
g. mengaktifkan forum warga sebagai bagian dari upaya untuk mengawasi dan mengontrol kebijakan pemerintah.

(Pedoman Pelibatan Masyarakat dan Swasta dalam Pemanfaatan Ruang Perkotaan. Draft Keempat. Januari 2003. Subdit Peran Masyarakat, Direktorat Penataan Ruang Nasional , Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Permukiman & Prasarana Wilayah)

Dalam hal ini, perencana kota diharuskan memiliki kapasitas yang *apik* dalam merencanakan. Karena proses menganalisis lahan tidaklah hanya sekadar melihat dan berimajinasi, perencana juga diharuskan untuk jeli melihat potensi dan celah yang memungkinkan akan menimbulkan masalah. Hal ini dikarenakan setiap daerah memiliki karakteristik dan ciri khas yang berbeda-beda. Seperti contohnya dalam hal menganalisis kependudukan. Perencana akan menghitung kemungkinan pertumbuhan penduduk selama 20 tahun ke depan, namun tidak hanya menghitung jumlah, perencana juga harus jeli melihat apakah dalam jumlah penduduk tersebut terdapat potensi peledakan kelompok umur. Mungkin terdengar dramatis, namun yang dimaksud dengan peledakan kelompok umur adalah suatu kelompok usia tertentu yang berpotensi untuk bertambah secara masal. Contohnya adalah pada tahun X, suatu daerah A memiliki jumlah penduduk dengan kelompok usia muda (0-14 tahun) yang hampir sama banyaknya dengan usia produktif di daerah tersebut. Pada perkembangannya selama 20 tahun mendatang, kelompok usia tersebut akan bertambah usia dan memiliki kebutuhan tersendiri seperti lapangan pekerjaan, tempat tinggal, dan lainnya bahkan hingga kebutuhan terhadap lahan pemakaman umum sekalipun. Perencana harus mampu memikirkan hal-hal tersebut, itulah mengapa kapasitas seorang perencana sangatlah penting.

Salah satu kegiatan PT Handal Selaras Pratama sebagai konsultan perencana pada penyusunan RDTR & PZ Klaster Jasinga, Kabupaten Bogor
Foto oleh: Sarah Sherida & Dinar Maria, November 2013

Perencana berperan sebagai penengah dan juga pendamping antara masyarakat secara umum dengan pemerintah, terkait dengan penataan ruang. Dalam kaitannya pada fase pengendalian, perencana dapat memberikan rekomendasi/ masukan apabila mengetahui adanya indikasi pelanggaran ketentuan ruang.

Sebenarnya tidak hanya perencana yang dapat berperan dalam memberikan rekomendasi, kelompok masyarakat secara umum dapat pula melakukannya, namun dalam hal ini lebih sedikit dititikberatkan kepada perencana karena pengetahuan dasar mengenai tata ruang merupakan hal yang dikonsumsi setiap harinya sehingga seharusnya lebih mudah untuk mengindikasikannya.

Ekspos Penyusunan RDTR & PZ Klaster Jasinga Kabupaten Bogor antara Dinas Tata Ruang & Pertanahan Kabupaten Bogor, perwakilan pemerintah kecamatan, serta PT Handal Selaras Pratama sebagai konsultan perencana. Foto oleh: M. Fahmi Iskandar Alam, 11 Juni 2013

Perencana merupakan *Manajer Crisis* yang dibutuhkan untuk menstabilkan ekonomi, social, dan lingkungan untuk berjalan secara seimbang dan menciptakan keberlanjutan (*sustainability*). Selain itu, peran perencana harus mampu menciptakan kondisi untuk "pertumbuhan yang seimbang" dengan bersikap represi yaitu sebagai *power* kebijakan, kooptasi yaitu mampu membeli secara politik atau ekonomi, dan integrasi yaitu mampu untuk mencoba menyelaraskan.[23]

e. Lembaga Legislatif (DPR/DPRD)

Sebagai wadah perwakilan daerah dengan fungsi legislatif, DPD juga turut berperan langsung terhadap tata ruang. Berdasarkan UU nomor 27 tahun 2009, DPRD memiliki 3 fungsi utama, yaitu legislasi, anggaran, dan pengawasan.

Fungsi **legislasi** berupa kewenangan dalam pembuatan Perda, yaitu menginisiasi lahirnya Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) serta membahas dan menyetujui/menolak Raperda yang diusulkan oleh eksekutif. Seberapa pentingnya sebuah peraturan daerah? Sangat penting. Kekuatan hukum serta sanksi yang melekat akan menjaga agar rencana yang telah ditetapkan tetap berada pada jalurnya. Hal ini karena Perda dapat difungsikan sebagai instrumen pembangunan serta dapat menjaga keberlanjutan sebuah kebijakan di daerah. Fungsi DPR/DPRD dalam **anggaran** adalah berupa kewenangan untuk menyetujui atau menolak serta menetapkan RAPBD menjadi APBD, melalui proses pembahasan Arah Kebijakan Umum, pembahasan rancangan APBD yang diajukan oleh kepala daerah, dan menerapkan Perda tentang APBD. APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) merupakan anggaran keuangan untuk keperluan belanja di suatu daerah per tahunnya, dalam hal

23 Harvey, D. (1996). Planning The Ideology of Planning. Massachusetts, USA: Blackwell.

ini belanja yang dimaksud adalah untuk keperluan yang terkait dengan tata ruang.

Fungsi **pengawasan** merupakan kewenangan dewan untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perda dan peraturan lainnya, pengawasan pelaksanaan APBD, mengawasi kebijakan dan kinerja pemerintah daerah dalam pelaksanaan pembangunan daerah, dan kerja sama internasional di daerah.

Secara umum, DPR/DPRD sangat membantu dalam proses legislasi Perda. Selain itu, DPR/DPRD juga berperan dalam mengawasi proses berjalannya kebijakan di dalam Perda/ peraturan perundangan lainnya beserta APBD. Jika terjadi penyimpangan, DPR/DPRD berhak untuk mengajukan permohonan pertanggung jawaban dari bupati/walikota. Hal ini dikarenakan bupati/walikota memiliki kewenangan untuk mengesahkan peraturan beserta pembangunan sehingga jika terjadi penyimpangan maka pihak bupati/walikota seharusnya mengetahuinya terlebih dahulu. Walaupun tidak menutup kemungkinan bahwa DPR/DPRD dapat menegur langsung kepada pihak terkait.

f. Pemangku Kepentingan Lainnya

Selain organisasi nonpemerintah, konsultan pembangunan, juga terdapat berbagai organisasi lain yang memiliki peran dan posisi penting dalam mempengaruhi, menyusun, melaksanakan, mengawasi kebijakan pemanfaatan ruang perkotaan. Pada intinya, setiap pelaku pembangunan dapat berperan dan mengambil posisi positif dalam mengembangkan dan melaksanakan pemanfaatan ruang

perkotaan yang partisipatif. Sehingga keberadaan adanya atau munculnya pelaku dan organisasi lain dengan beragam peran dan posisi tidak dapat dihindari. Organisasi lain yang dimaksud misalnya asosiasi profesi, perguruan tinggi, lembaga donor, partai politik, dan sebagainya.

Berbagai peran yang dapat mereka miliki disebutkan berikut ini, meskipun tidak terbatas pada peran itu saja:

a. mengawasi dan mengontrol kebijakan pemerintah agar sejalan dengan aspirasi masyarakat, swasta;
b. menyiapkan suatu konsepsi pelibatan masyarakat dan swasta untuk disampaikan kepada pemerintah agar ditindaklanjuti;
c. mengaktifkan organisasi non-pemerintah, forum warga, asosiasi lain sebagai bagian dari upaya untuk mengawasi dan mengontrol kebijakan pemerintah;
d. melembagakan mekanisme pengawasan publik yang lebih transparan dan akuntabel;
e. memberikan masukan, saran agar kebijakan yang ada dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat tanpa mengorbankan kepentingan masyarakat;
f. melakukan sosialisasi kebijakan pemanfaatan ruang perkotaan yang transparan dan akuntabel;
g. melakukan sosialiasi untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat dan swasta akan manfaat kebijakan penataan ruang dan pemanfaatan ruang perkotaan yang partisipatif.

(Pedoman Pelibatan Masyarakat dan Swasta dalam Pemanfaatan Ruang Perkotaan. Draft Keempat. Januari 2003. Subdit Peran Masyarakat, Direktorat Penataan Ruang Nasional , Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Permukiman & Prasarana Wilayah)

Foto oleh: Zaky Arsy, 2014

5 LANGKAH LANJUT: Menuju Ruang Lebih Baik

LANGKAH LANJUT, MENUJU RUANG LEBIH BAIK

A. Seperti Apakah yang Diinginkan?

Hasil kajian oleh Ikatan Ahli Perencanaan tahun 2011 berjudul *Most Liveable City* menyebutkan bahwa 3 kota ternyaman di Indonesia adalah (secara berurutan) Yogyakarta, Denpasar, dan Makasar. Kajian ini memang baru terbatas pada 15 kota besar di Indonesia, akan tetapi hasil kajian ini dapat menggambarkan bahwa masyarakat sudah dapat memahami ruang hidup seperti apa yang diinginkan. Dalam penilaiannya, tata ruang menjadi induk dari beberapa aspek penilaian kajian ini seperti aspek fisik kota, aspek ketersediaan,

dan kualitas infrastruktur serta aspek lingkungan. Secara rerata, hasil kajian ini menunjukkan bahwa tingkat *livable* atau kenyamanan warga kota-kota besar di Indonesia baru mencapai 54,2%, bahkan untuk kota ternyaman yaitu Yogyakarta "baru" memperoleh nilai 66,52[24].

Untuk menjadi perbandingan, dalam skala global Australia dan Kanada adalah negara-negara yang telah membangun kotanya dengan lebih baik. Melbourne, Adelaide, Sydney, dan Perth di Australia serta Vancouver, Toronto, dan Calgary merupakan kota-kota yang termasuk dalam 10 besar *livable cities* di dunia dengan skor yang 96 hingga 97,5[25].

Kondisi Indonesia dan negara-negara dengan tingkat kenyamaan kota yang lebih baik memperlihatkan bahwa masih terdapat perbedaan yang sangat besar berkaitan dengan tingkat kenyamanan hidup pada kota-kota di Indonesia. Penataan ruang menjadi salah aspek penting yang perlu ditingkatkan untuk dapat mengejar kesenjangan ini.

RDTR sebagaimana yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya merupakan salah satu alat untuk dapat mengejar ketertinggalan tersebut. Perlu disadari bahwa bagaimanapun juga RDTR tetaplah sebuat "alat" dan sehingga keberhasilan dalam pemanfaatan RDTR-lah yang nantinya akan dapat meningkatkan ruang hidup kota/kawasan perkotaan di Indonesia sehingga "memiliki" RDTR pada suatu kawasan bukanlah jawaban dari tantangan dan

24 Indonesia Most Liveable City Index, Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 2012

25 A Summary of the Liveability Ranking and Overview, The Economist Intelligence Unit, 2013

permasalah pemanfaatan ruang, akan tetapi memanfaatkan sesuai dengan pedoman yang telah dihasilkan itu yang menjadi tujuan dari keberadaan RDTR.

B. Sudah Cukupkah Muatan RDTR yang Ada?

Apakah muatan RDTR dan PZ yang ada saat ini sudah cukup? Menjawab pertanyaan ini bukanlah suatu hal yang mudah, karena untuk di Indonesia kecukupan muatan ternyata tidak hanya terkait dengan aspek–aspek yang diatur saja tetapi juga berkaitan dengan dinamika sumber daya manusia yang berada di Indonesia. Sangat perlu disadari bahwa hal-hal yang diatur oleh RDTR dan PZ sangatlah banyak dan terperinci. Sebagaimana banyaknya muatan ini dapat dilihat pada Perda RDTR DKI yang muatannya hingga mencapai 672 pasal. Kemudian juga dalam beberapa kasus, ternyata tidak seluruh aparat pemerintah terkait tata ruang juga telah memahami filosofis dari RDTR dan PZ sendiri.

Bagaimana keberhasilan RDTR dan PZ juga belum dapat diukur dikarenakan walaupun sudah cukup banyak daerah di Indonesia yang telah memiliki draft RDTR, akan tetapi hingga pertengahan tahun 2014, baru DKI Jakarta yang telah menerapkan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ. Walaupun penyusunan RDTR dan PZ dilakukan dengan melihat kondisi perencanaan yang telah ada sebelumnya dan perkembangan riil yang telah terjadi, tetap masih perlu diuji di lapangan bagaimana kebermanfaatan dari RDTR dan PZ dalam membentuk ruang kota.

Salah satu aspek penting yang perlu disadari dari muatan RDTR yang ada adalah penetapan pola ruang yang ada bersifat sangat mengikat dan tidak dapat berubah (kaku). Maksud dari hal ini adalah ketika suatu ruang sudah ditetapkan termasuk dalam suatu zona, maka sampai dengan akhir tahun rencana ataupun adanya perubahan Perda RDTR, pihak pengguna lahan tidak dapat memanfaatkan lahan tersebut di luar aturan yang telah ditetapkan, contohnya adalah kawasan perumahan harus tetap menjadi kawasan perumahan, tidak boleh menjadi kawasan komersial dan bahkan kawasan fasilitas umum seperti terminal atau kawasan pemerintahan. Pada skala mikro, hal ini sebenarnya sudah terantisipasi dengan adanya ketentuan kegiatan pada suatu zona, sebagai contoh pada kawasan yang ditetapkan sebagai zona perumahan, maka pemilik rumah di kawasan tersebut masih diperbolehkan untuk melakukan kegiatan selain hunian pada rumahnya semisal untuk membuka warung, salon, ataupun praktek dokter, hanya saja pemanfaatan untuk kegiatan selain hunian ini dibatasi baik secara luasannya (untuk kegiatan nonhunian) dalam skala persil maupun jumlah kegiatan tersebut dalam skala kawasan.

Dalam skala kawasan, adanya aturan yang kaku ini pada satu sisi akan sangat membantu dalam penegakan rencana, dimana tidak diperbolehkannya perubahan pemanfaatan ruang yang telah direncanakan dalam bentuk apapun akan memastikan bahwa rencana yang disusun akan dapat tercapai. Akan tetapi pada sisi lain, hal ini juga berakibat adanya kemungkinan suatu kota/kawasan perkotaan tidak dapat mengikuti dinamika perkembangan penggunaan lahan yang terjadi walaupun dinamika itu bersifat positif dan dibutuhkan. Semisal, suatu kawasan perkantoran yang sudah tidak berkembang di masa mendatang tidak dapat dijadikan sebagai kawasan olah raga skala besar dikarenakan akan menyalahi peruntukan yang telah ditetapkan. Adanya "pemaksaan" suatu fungsi ruang padahal fungsi tersebut sudah tidak tepat tentunya akan menjadi beban tersendiri bagi ruang tersebut. Berkaitan dengan hal ini, maka perubahan hanya dapat dilakukan melalui mekanisme revisi RDTR yang tentunya juga harus diikuti dengan amandemen atau perubahan Perda. Perubahan perda sendiri tentunya juga memerlukan waktu dan sumber daya yang tidak sedikit sehingga hal ini berdampak pada semakin lamanya akomodasi kebutuhan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan.

Peraturan zonasi sendiri sebenarnya sudah memiliki jawaban untuk permasalahan sebagaimana disebutkan pada paragraf sebelumnya. Ketentuan ini disebutkan sebagai ketentuan perubahan zona, dimana terdapat 3 (tiga) pengelompokan ketentuan berkaitan dengan perubahan zona yaitu diizinkan, bersyarat, serta tidak diizinkan.

Diizinkan diartikan sebagai adanya usulan perubahan zona dapat langsung diakomodasi, biasanya hal ini dimaksudkan untuk perubahan zona yang dapat meningkatkan kualitas ruang, misalnya seperti perubahan zona komersil menjadi zona ruang terbuka hijau, ataupun zona perumahan kepadatan tinggi menjadi zona perumahan kepadatan sedang atau rendah.

Bersyarat diartikan sebagai adanya usulan perubahan zona dapat dilakukan dengan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat menghindari terjadinya penurunan kualitas ruang dari zona yang berubah tersebut. Persyaratan-persyaratan ini biasanya juga disertai dengan adanya persetujuan dari pemangku kepentingan pemerintah.

Tidak diizinkan diartikan sebagai perubahan usulan zona sudah ditetapkan sebagai hal yang tidak boleh dilakukan dikarenakan adanya dampak pengurangan kualitas ruang tersebut ataupun ketidakcukupan infrastruktur pendukung, misalnya adalah usulan perubahan kawasan olahraga menjadi kawasan industri.

Adanya ketentuan perubahan zona ini akan sangat dapat membantu kota/kawasan perkotaan dalam menghadapi dinamisasi perekonomian di kota/kawasan perkotaan tersebut. Hal yang diperlukan dari ketentuan perubahan zona ini tentunya adalah aturan-aturan yang jelas serta dilakukan dengan tertib agar ketentuan perubahan zona dapat bermanfaat.

Tidak diberlakukannya ketentuan perubahan zona pada pedoman RDTR yang telah ditetapkan dimungkinkan karena kegagalan dari RDTR di masa lampau, dimana kepala daerah memiliki kewenangan untuk melakukan perubahan zona tanpa adanya dasar pertimbangan yang jelas, bahkan dalam jangka waktu beberapa tahun terakhir ini sudah cukup banyak pejabat pemerintah yang berkasus dan dipenjarakan karena tersandung gratifikasi/korupsi berkaitan dengan

persetujuan untuk perubahan fungsi lahan. Ketakutan akan hal ini akan dapat dihindari dengan adanya aturan yang jelas dalam perubahan zona.

C. Sebuah Penutup

RDTR & PZ adalah sebuah alat yang tepat hingga saat ini untuk dapat digunakan menghasilkan ruang yang optimal. Hanya saja harus diakui implementasinya bukanlah sesuatu yang mudah. Apa yang sudah dituliskan dari buku ini diharapkan dapat memberikan sedikit pencerahan ataupun tambahan pengetahuan tentang RDTR, terutama untuk mengetahui apa saja muatannya, bagaimana isu-isunya, serta siapa saja yang dapat berperan.

Dalam era keterbukaan informasi ini, sangatlah penting RDTR dapat diketahui dan dimanfaatkan. Kita semua harus tahu dan mencari tahu bagaimana ruang kita direncanakan sehingga kasus-kasus kesalahpahaman dalam pemanfaatan ruang sebagaimana yang disajikan pada bagian paling awal dari buku ini dapat dihindari oleh seluruh pemangku kepentingan, dan pada akhirnya kita dapat mewujudkan bersama ruang yang lebih baik, tidak hanya untuk saat ini, akan tetapi untuk generasi penerus kita selanjutnya.

Foto oleh: Zaky Arsy, 2014

BAHAN BACAAN

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, Serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

Buku/Artikel/Dokumen Lainnya

byu/nik/ifn. (2011, November 29). *Masyarakat Harus Terlibat dalam Penataan Ruang*. http://www.pu.go.id/: http://www.pu.go.id/m/main/view/16. Diakses 26 Juni 2014

Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. (n.d.). http://www.dpr.go.id/id/tentang-dpr/tugas-dan-wewenang. Diakses 18 Juli 2014

Direktorat Jenderal Penataan Ruang, D. P. (n.d.). *Peraturan Zonasi sebgai Perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang*. http://www.slideshare.net/prasetyosampurno/peraturan-zonasi. Diakses 27 Juni 2014.

Harvey, D. (1996). *On Planning The Ideology of Planning*. Massachusetts: Blackwell.

Ministry of Land, I. T. (n.d.). *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries*. www.mlit.go.jp. Diakses 19 Juni 2014.

Najmulmunir, N. (2013). Pengaruh Partisipasi Masyarakat terhadap Efektivitas Implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi. *Jurnal Manusia dan Lingkungan, Vol. 20, No.2*.

Prof. Dr. Ir. Djoko Sujarto, M. (2011). *PL 203 Pengantar Planologi*. Bandung: Institut Teknologi Bandung.

Rico, H. (n.d.). *Kebijakan Nasional Dalam Perencanaan Tata*. http://www.bakosurtanal.go.id/: http://www.bakosurtanal.go.id/artikel/show/kebijakan-nasional-dalam-perencanaan-tata-ruang. Diakses26 Juni 2014,

Roosmalen, P. K. (2004). Awal Penataan Ruang di Indonesia. In F. H. N. Jenny M.T. Hardjatno, *Sejarah Penataan Ruang Indonesia 1948-2000. Beberapa Ungkapan* (pp. 9-42). Jakarta: Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.

Saragih, T. M. (2011). Konsep Partisipasi Masyarakat dalam Pembentukan Peraturan Daerah Rencana Detail Tata Ruang dan Kawasan. *Jurnal Sasi Vol. 17 No. 3*.

Sirait MT, Johana F, Pradhan U, Wezendonk L, Witsenberg K, Yas A, Pilin M, Lumangkun A, and Sulaiman. 2013. Perencanaan tata ruang secara partisipatif. Sebuah Panduan Ringkas dengan Pengalaman dari Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat. Bogor, Indonesia: World Agroforestry Centre (ICRAF) Southeast Asia Regional Program. 54p.

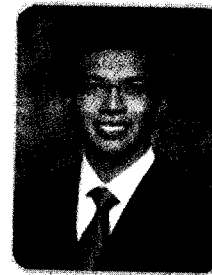
Siswosoediro, H. S. (2008). *Buku Pintar Pengurusan Perizinan & Dokumen*. Jakarta: Visimedia.

SLIM Pertanahan. (n.d.). *Peran Serta Masyarakat dalam Penataan*. http://slim.slemankab.go.id/: http://slim.slemankab.go.id/index.php/home/news/15. Diakses 26 Juni2014.

Solihin, D. (2012, February 25). *Tugas dan Fungsi DPRD dalam Pembangunan Daerah.*, http://www.slideshare.net/DadangSolihin/tugas-

dan-fungsi-dprd-dalam-pembangunan-daerah. Diakses 18 July 2014.

Usman. (2011, Maret 24). *Partisipasi Masyarakat Dalam Penataan Ruang.* http://www.slideshare.net/cappaonly/partisipasi-masyarakat-dalam-penataan-ruang-7371751. Diakses 26 Juni 2014.

TENTANG TIM PENULIS

M Arszandi Pratama, S.T., M.Sc. (arszandi@hotmail.com) Lahir di Jakarta, 4 Februari 1986. Sarjana Teknik dari Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota ITB, Angkatan 2004 lalu melanjutkan studi masternya di University Of Greenwich, UK. Menjadi *Founder* Lokalaras Indonesia Institute dan hingga saat ini terus bergelut di bidang perencanaan wilayah dan kota serta pengembangan properti.

Bayu Wirawan, S.T. (bhaiyoe@gmail.com) Lahir di Magelang, 8 Juli 1978. Sarjana Teknik dari Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota ITB, Angkatan 1996. Aktif dalam penyusunan rencana tata ruang umum dan rinci. Saat ini menjadi tenaga ahli perencanaan wilayah dan kota di Lokalaras Indonesia Institute sambil menyelesaikan pendidikan lanjutan Program Master Intenasional Perencanaan Wilayah dan Kota di ITB.

Dinar Maria, S.T. (mariadinar@gmail.com) Lahir di Bandung, 16 September 1987. Sarjana Teknik dari Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, ITB, Angkatan 2004. Sempat dua tahun merantau untuk mengerjakan berbagai perencanaan umum dan tata ruang di Papua Barat. Saat ini aktif sebagai tenaga ahli perencanaan wilayah dan kota sekaligus sebagai *Founder* serta Urban & Regional Planning Studio Manager Lokalaras Indonesia Institute.

Soly Iman Santoso, S.T. (soly.imansantoso@gmail.com) Lahir di Banyuwangi, 7 Februari 1986. Sarjana Teknik dari Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung, Angkatan 2004. Kini aktif sebagai tenaga ahli dalam beberapa proyek penataan ruang, perumahan dan permukiman, dan pembangunan berkelanjutan serta menjadi *Founder* sekaligus Direktur Teknik Lokalaras Indonesia Institute.

Galuh Shita Ayu Bidari, S.T. (galuhshitaayu@gmail.com) Lahir di Kediri, 21 Juni 1990. Sarjana Teknik dari Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Trisakti, Angkatan 2008. Semenjak menamatkan kuliahnya, langsung aktif terlibat dalam pekerjaan penataan ruang. Saat ini menjadi asisten tenaga ahli perencanaan wilayah dan kota di Lokalaras Indonesia Institute.

Saat ini Tim Penulis tergabung di dalam LOKALARAS INDONESIA INSTITUTE atau disebut singkat dengan LOKALARAS, yaitu lembaga yang didedikasikan bagi bidang pendidikan nonformal dengan konsentrasi pada pengembangan ketataruangan wilayah dan kota serta sosial kemasyarakatan.

LOKALARAS INDONESIA INSTITUTE didirikan di Jakarta pada tanggal 23 Desember 2014 sebagai manifestasi awal kepedulian sosial atas kondisi ketataruangan dan sosial kemasyarakatan yang terinspirasi dari eksistensi PT Handal Selaras Pratama sebagai perusahaan yang bergerak di bidang jasa konsultansi perencanaan wilayah dan kota dan pengembangan kebijakan dengan dilatarbelakangi keterbukaan peluang untuk lebih banyak melakukan *community service*.

LOKALARAS INDONESIA INSTITUTE berdiri diawali dengan mimpi besar untuk dapat menginisiasi aksi nyata bersama yang dapat mengintervensi kehidupan wilayah dan kota ke arah yang lebih baik melalui penelitian, diseminasi pengetahuan, pencerdasan masyarakat, peningkatan kapasitas, dan sumbangsih fisik yang mengarah kepada perbaikan dan peningkatan kualitas ketataruangan wilayah dan kota serta kehidupan sosial kemasyarakatan.

LOKALARAS INDONESIA INSTITUTE berupaya mengintervensi kehidupan masyararakat dengan membentuk perilaku baru masyarakat yang baik dan mengubah perilaku masyarakat yang sudah ada yang ke arah yang lebih baik

dengan bent
sial kemasya [illegible]
kebijakan publik; *knowledge sharing* (berbagi pengetahuan) dengan publikasi hasil penelitian, *monitoring* dan evaluasi, serta penyelenggaraan seminar; peningkatan kapasitas SDM dengan pelatihan dan *workshop*; dan *charity/donation* (pendermaan/donasi) fasilitas umum.

LOKALARAS INDONESIA INSTITUTE
Pondok Pinang Center C-34
Jl. Ciputat Raya, Kebayoran Lama
Jakarta Selatan 12310
021-751 4589